

UCHWAŁA NR XXX/271/2008
RADY MIASTA STAROGARD GDAŃSKI
z dnia 3 września 2008 r.

o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie art.14 ust.1 i 4, oraz art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami), w związku z art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami)

u c h w a ł a s i ę, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II
2. Granice obszaru objętego planem wskazano na mapie stanowiącej załącznik graficzny do uchwały.

§ 2

1. zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Zgodnie z art. 15 ust.3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:
 - 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8.

§ 3

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy strefy o wiodącej funkcji handlowo-usługowej.

§ 4

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do wykonania czynności określonych w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami).

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Starogard Gdański

Piotr Cychnerski

Uzasadnienie:

do uchwały Nr XXX/271/2008 Rady Miasta Starogard Gdański z dnia 3 września 2008 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Kościuszki, Pomorska, Al.Jana Pawła II w Starogardzie Gdańskim.

Teren wskazany w załączniku graficznym do uchwały znajduje się w obszarze śródmieścia, w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum miasta.

Obszar wskazany do opracowania planistycznego w części posiada obowiązujący miejscowy plan – dotyczy to obszaru po fabryce obuwia „Neptun”.

W dotychczasowych pracach planistycznych próbowano odpowiedzieć na pytanie czy jest to obszar predysponowany do lokalizacji obiektów handlowych kwalifikowanych ustawowo jako tzw. wielkopowierzchniowe obiektu handlowe (to znaczy w zależności od stanu prawnego definiowane wg powierzchni sprzedaży raz powyżej 2000 m², następnie powyżej 400m²). Natomiast ważniejszym problemem do rozstrzygnięcia w tym obszarze są rozwiązania dotyczących ram prawnych inwestowania uwzględniających w pierwszej kolejności kwestie: jak obiekty o dominującej funkcji handlowo-usługowej powinny wpisać się w funkcjonowanie centrum miasta, jak kształtować przestrzeń publiczną, jakie rozwiązania komunikacji pieszej, jezdnej, rowerowej należy zastosować w tym specyficznym obszarze.

W analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu przedmiotowego obszaru zwrócono uwagę, że na tym etapie procedury zamiar opracowania planistycznego cechuje się wysokim stopniem zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gd.” (zwanym dalej Studium) uchwalonym, przez Radę Miejską 07.12.2005r. uchwałą nr XXXVIII/353/2005 zarówno co do głównych funkcji obszaru, jak i zapisów Studium zwracających uwagę na liczne problemy terenów przemysłowych: degradacja środowiska, problematyka ochrony zabytków, itp. Jedynym elementem budzącym wątpliwość na tym etapie jest kwestia lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale na ten problem odpowiedzią będzie weryfikacja ustaleń Studium co do lokalizacji tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych lub podtrzymanie obowiązującego ustalenia o niedopuszczalności w przedmiotowym obszarze lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium przesądzone w uchwale nr XXX/271/2008 Rady Miasta z dnia 3 września 2008).

Biorąc pod uwagę dotychczasowe decyzje Rady Miasta (uchwała nr XXVIII/246/2008 z dn. 25.06.2008r. w sprawie zmiany Studium, uchwała nr XXII/208/2008 z dnia 18.04.2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium dla obszaru działek 351/15, 351/19, 351/20, 351/21, 348/2, 348/3, 344/1, 345/1, 346/1; 359/6 obr.17, położonych przy Al.Jana Pawła II i ul.Pomorskiej, należy zauważyć, że w kontekście zainteresowania różnych inwestorów możliwością zmiany funkcji przedmiotowego obszaru z dotychczas przemysłowej na funkcje handlowo-usługowe - po stronie władz miejskich jest wola rozważenia możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Przyczynkiem w minionym roku do weryfikacji ustaleń zawartych w Studium z 2005r. odnoszących się do lokowania w mieście tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych była obowiązująca w okresie 18.09.2007r. do 11.07.2008r. ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. Nr 127, poz. 880). Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 08.07.2008r. orzeczono o niezgodności tejże ustawy z Konstytucją, co spowodowało, że po publikacji tego wyroku obowiązującym parametrem rozstrzygającym na etapie Studium a potem w planie miejscowym o lokalizacji obiektów handlowych jest powierzchnia sprzedaży powyżej 2000m².

Najważniejszym zadaniem dla przedmiotowego opracowania planistycznego jest opracowanie ram prawnych inwestowania uwzględniających interesy wszystkich stron procesu planistycznego, w tym funkcjonowanie tego obszaru w kontekście bezpośredniego sąsiedztwa historycznego centrum, ponadto zapewnienia optymalnych rozwiązań komunikacyjnych oraz określenia intensywności, gabarytów, cech architektonicznych przyszłej zabudowy. Ramy prawne inwestowania, jakie utworzy w efekcie przedmiotowej uchwały miejscowy plan powinny zapewnić harmonijne rozwiązania architektury i urbanistyki jak i prawidłowe funkcjonowanie przedmiotowego obszaru z uwzględnieniem między innymi walorów ekonomicznych przestrzeni oraz potrzeb interesu publicznego (oraz inne wymienione w art. 1 ustr.2 ustawy z dn. 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Podjęcie prac planistycznych wiąże się z kosztem rzędu 45-60 tys.zł; czas opracowania jest uzależniony od rozstrzygnięcia zmiany Studium - od uchwalenia zmiany Studium (min. 6 miesięcy na procedurę i uchwalenie zmiany Studium) potrzeba minimum 3-4 miesięcy na przedłożenie radzie projektu planu do uchwalenia.