

**Uchwała Nr LIII/406/98
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 30 kwietnia 1998r.**

w sprawie odrzucenia protestu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części działki nr 433/8 w obrębie geodezyjnym nr 17 położonego przy ul. Alei Niepodległości w Starogardzie Gdańskim.

Na podstawie art. 23, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. Nr 89, poz. 415, zmiany: Dz. U. Nr 106/96, poz. 496, Dz. U. Nr 11/97, poz. 726, Dz. U. Nr 133/97, poz. 885) Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim uchwała co następuje:

§ 1

Odrzuca się protest Wspólnoty Mieszkaniowej Centrum Handlowe „Kupiec” ul. Niepodległości 4 w Starogardzie Gdańskim, wniesiony dnia 29.01.1998r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Alei Niepodległości w Starogardzie Gdańskim w dniach od dnia 19.01.1998r. do dnia 19.02.1998r.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest uzasadnienie, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Alei Niepodległości w Starogardzie Gdańskim w skali 1:500 (załącznik graficzny nr 1 do uchwały) oraz tekst planu – projekt uchwały – odnoszący się do fragmentu, którego dotyczy protest.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący Rady Miejskiej
Starogardu Gdańskiego

Roman Klin

UZASADNIENIE

do projektu uchwały rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego odrzucającej protest złożony do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części działki nr 433/8 w obrębie geodezyjnym nr 17 położonego przy ul. Al. Niepodległości w Starogardzie Gdańskim:

Obszar stanowiący przedmiot opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Al. Niepodległości w Starogardzie Gdańskim jak i obszar – miejsce lokalizacji obecnego Centrum Handlowego „kupiec” (przylegający do obszaru opracowania od północy) stanowi na podstawie obowiązującego Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Starogard Gdański zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego Nr VIII/51/94 z dnia 01.12.1994 (Dz. Urz. Woj. Gd. 32/94, poz. 170) część strefy usług skoncentrowanych, oznaczony symbolem U1. Plan ogólny miasta zakłada na tym terenie lokalizację usług handlu, gastronomii, administracji, administracji specjalnej, kultury, łączności, rzemiosła usługowego, usług pokrewnych. Obszar opracowania planu miejscowego przy ul. Al. Niepodległości jest jednym z terenów rozwojowych nowego centrum miejskiego na podstawie w/w planu ogólnego miasta.

Na tym tle oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 89/94, poz. 415 z późniejszymi zmianami) rozpatrywany był protest Wspólnoty Mieszkaniowej Centrum Handlowe „Kupiec” ul. Niepodległości 4 w Starogardzie Gdańskim wniesiony w dniu 29.01.98r. Do włożonego projektu planu miejscowego w dniach 19.01.98-02.98.

Protest dotyczył następujących ustaleń planu:

1. lokalizacji, usytuowania nowych projektowanych kubatur na terenie 04.A – co spowoduje przesłonięcie CH „Kupiec” - proponowano przesunięcie nowych obiektów w kierunku wschodnim
2. zapisów dot. funkcji przyszłych obiektów kubaturowych – proponowano, by dopuszczone były funkcje o charakterze usług uzupełniających program użytkowy realizowany obecnie w obiekcie CH „Kupiec”

Odrzuca się złożony protest, gdyż:

1. Usytuowanie ewentualnych obiektów kubaturowych na terenie 04.A nie spowoduje zasłonięcia budynku Centrum Handlowego „Kupiec”, jedynie ogranicza jego ekspozycję widokową od strony skrzyżowanie ulic Niepodległości i Lubichowskiej (dla osób jadących ulicą Niepodległości od strony w/w Skrzyżowania). Od strony ulicy Jagiełły CH „Kupiec” będzie tak samo jak dotąd eksponowany, a zakładane w projekcie planu wejście główne do nowych obiektów, ciąg pieszy i lokalizacja projektowanej dominaty architektonicznej służyć będą funkcjonalnemu i kompozycyjnemu połączeniu obu części – CH „Kupiec” i nowych kubatur usługowych. Niemożliwe jest przesunięcie projektowanych kubatur w stronę wschodnią, jak proponuje się w proteście, gdyż konieczne jest utrzymanie istniejącej drogi dojazdowej (10.D), ograniczającej możliwości lokalizacji kubatur od wschodu. Jest to jedyna możliwa droga dojazdowa dla obsługi komunikacyjnej zarówno obszaru objętego planem jak i dalszych terenów rozwojowych centrum miejskiego położonych na północ i na wschód od terenu opracowania planu. Ze względu na charakter i bliskość skrzyżowania nie jest możliwe przesunięcie wlotu ulicy dojazdowej 10.D w kierunku wschodnim.

2. Wysokość nowoprojektowanych obiektów kubaturowych na terenie 04.A wg ustaleń planu na max 12 m. (w części terenu oznaczonej symbolem „a” - północno – wschodni fragment terenu), z innych ustaleń planu dot. np. intensywności zabudowy wynika, że mogą to być co najwyżej dwie kondygnacje. Wysokość zabudowy zależna będzie od przyjętej kondygnacji netto i konkretnych rozwiązań technicznych – konstrukcyjnych.
3. Nie ma uzasadnienia, aby w ustaleniach planu w sposób jeszcze bardziej szczegółowy regulować funkcje przyszłych kubatur lub ich części (na terenie 04.A) – w gospodarce rynkowej plan miejscowy nie jest tego typu regulatorem. Tym bardziej nie można odnosić się w ustaleniach przepisu gminnego jakim jest plan miejscowy do obecnych funkcji CH „Kupiec” (poza obszarami planu) – regulowanych swobodnie przez użytkowników tegoż obiektu i inne przepisy. Plan miejscowy reguluje w formie przepisu gminnego warunki urbanistyczne do zapisania w konsekwencji w treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pan Roman Klin
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Starogardzie Gdańskim

dot. planu miejscowego obszaru położonego przy ul. Al. Niepodległości w Starogardzie Gdańskim

Po rozpatrzenie złożonego PROTESTU do wyłożonego **projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Al. Niepodległości w Starogardzie Gdańskim** w dniach 19.01.1998-19.02.1998 (ustawowy czas na składanie protestów i zarzutów do dnia 05.03.1998) przez Wspólnotę Mieszkaniową Centrum Handlowe „Kupiec” - ul. Niepodległości 4 w Starogardzie Gdańskim z dnia 29.01.1998r. Oraz po ponownej analizie projektu planu proponujemy **odrzuć protest.**

Uzasadnianie odrzucenia protestu

Protest dotyczy generalnie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „04.A”, dla którego kwestionowana jest proponowana w projekcie planu lokalizacja obiektów kubaturowych oraz dopuszczalna funkcja tych obiektów.

1) Usytuowanie ewentualnych obiektów kubaturowych na terenie 04.A nie spowoduje zasłonięcia budynku Centrum Handlowego „Kupiec”, jedynie ogranicza jego ekspozycję widokową od strony skrzyżowania ulic Niepodległości i Lubichowskiej (dla osób jadących ulicą Niepodległości od strony w/w skrzyżowania). Od strony ulicy Jagiełły CH „Kupiec” będzie tak samo jak dotąd eksponowany, a zakładane w projekcie wejście główne do nowych obiektów, ciąg pieszy i lokalizacja projektowanej dominaty architektonicznej służyć będą funkcjonalnemu i kompozycyjnemu połączeniu obu części – CH „Kupiec” i nowych kubatur usługowych.

Niemożliwe jest przesunięcie projektowanych kubatur w stronę wschodnią, jak proponuje się w proteście, gdyż konieczne jest utrzymanie istniejącej drogi dojazdowej (10.D), ograniczającej możliwości lokalizacji kubatur od wschodu. Jest to jedyna możliwa droga dojazdowa dla obsługi komunikacyjnej zarówno obszaru objętego planem jak i dalszych terenów rozwojowych centrum miejskiego położonych na północ i na wschód od terenu opracowania planu. Ze względu na charakter i bliskość skrzyżowania nie jest możliwe przesunięcie wlotu ulicy dojazdowej 10.D w kierunku wschodnim.

2) Wysokość nowoprojektowanych obiektów kubaturowych na terenie 04.A wg ustaleń planu na max 12 m. (w części terenu oznaczonej symbolem „a” - północno – wschodni fragment terenu), z innych ustaleń planu dot. np. intensywności zabudowy wynika, że mogą to być co najwyżej dwie kondygnacje. Wysokość zabudowy zależna będzie od przyjętej kondygnacji netto i konkretnych rozwiązań technicznych – konstrukcyjnych.

3) Nie ma uzasadnienia, aby w ustaleniach planu w sposób jeszcze bardziej szczegółowy regulować funkcje przyszłych kubatur lub ich części (na terenie 04.A) – w gospodarce rynkowej plan miejscowy nie jest tego typu regulatorem. Tym bardziej nie można odnosić się w ustaleniach przepisu gminnego jakim jest plan miejscowy do obecnych funkcji CH „Kupiec” (poza obszarami planu) – regulowanych swobodnie przez użytkowników tegoż

obiektu i inne przepisy. Plan miejscowy reguluje w formie przepisu gminnego warunki urbanistyczne do zapisania w konsekwencji w treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zarząd Miejski proponuje natomiast **korektę ustaleń planu** dotyczącą terenu oznaczonego symbolem :02.C”:

- do tekstu ustaleń wprowadza się zapis: „dopuszcza się dojazdy do zaopatrzenia na terenie 02.C”
- na rysunku planu zmienia się przebieg linii rozgraniczających tereny 02.C i 04.A, poszerzając ciąg pieszy 02.C w kierunku południowym (do zasięgu obecnie istniejącego dojazdu kołowego), aby korzystanie z tego ciągu przez użytkowników przy dopuszczaniu dostaw było swobodniejsze

Wprowadzona korekta nie zmienia istotnych ustaleń planu i nie wymaga powtórzenia procedury uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu. Skorygowany tekst ustaleń i rysunek planu w załączeniu.

Zgodnie z trybem formalno – prawnym ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 07.07.94 (Dz. U. Nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami) przedkładamy Radzie Miejskiej uchwałę Zarządu w sprawie odrzucenia protestu.

Protest winien być odrzucony na sesji uchwałą Rady Miejskiej, o terminie sesji składający protest muszą być zawiadomieni pisemnie imiennie (art. 18, ust. 2, pkt 9).

PREZYDENT MIASTA
Paweł Głuch

W załączeniu:

1. Uchwała Zarządu Miejskiego Nr 29/04/98 z dnia 02.04.1998r. W sprawie odrzucenia protestu.
2. Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie odrzucenia protestu.
3. Treść protestu.
4. Projekt uchwały Rady miejskiej o uchwaleniu planu miejscowego – tekst ustaleń wraz z załącznikiem graficznym.