

UCHWAŁA Nr XI / 150 / 99
Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego
z dnia 29 września 1999r.

w sprawie **odrzućcenia zarzutu** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Zblewska- Zachodnia-Dolna- Broniewskiego-Bohaterów Getta w Starogardzie Gdańskim

na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 07 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 , poz. 139, zmiana: Dz.U.Nr 41 z 1999r., poz.412) Rada Miejska w Starogardzie Gdańskim uchwała , co następuje:

§ 1

1. Odrzuca się zarzut Pana **Zygryda Jendernalika** , zamieszkałego w Starogardzie Gdańskim ul. Zblewska 21 , właściciela dz. geod. 28 obręb geod. 20) , dotyczący naruszenia interesu prawnego skarżącego w części (uprawnienia właścicielskie do dz. geod. 28 w obrębie geod. 20 ,) , polegający na kwestionowaniu projektowanego przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami komunikacyjnymi- drogą krajową nr 22 - oznaczoną na rysunku planu symbolem 01KG a terenami projektowanej zabudowy mieszkaniowej- oznaczonymi na rysunku planu symbolem 13.MN , a także na kwestionowaniu szerokości projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 013 KD , wniesiony pismem z dn. 21 .05.1999 r. do wyłożonego w dniach 19 kwietnia 1999 - 14 maja 1999 r projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Zblewską - Zachodnia - Dolną -Broniewskiego-Boh. Getta w Starogardzie Gdańskim .

2. Uwzględnia się w części zarzut Pana **Zygryda Jendernalika** , polegający na kwestionowaniu projektowanych zasad podziału wewnętrznego na działki budowlane terenu 13.MN obejmującego obecną dz. geod. 28 w obrębie 20 , której właścicielem jest wnoszący zarzut. .

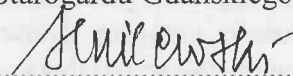
§ 2

Integralną częścią uchwały jest uzasadnienie , rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Zblewska- Zachodnia-Dolna- Broniewskiego-Bohaterów Getta w Starogardzie Gdańskim w skali 1: 1000 (załącznik nr 1 do projektu uchwały) oraz tekst planu -projekt uchwały - odnoszący się do fragmentu planu , którego zarzut dotyczy, a także propozycja korekty ustaleń graficznych planu (zał. rysunkowy w skali 1: 1000) .

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Przewodniczący Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego



Stefan Milewski

UZASADNIENIE :

do projektu uchwały **Nr XI / 150 / 99** Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 29.09.1999r. **odrzucającej zarzut** Pana **Zygryda Jendernalika** dot. dz. 28 obręb 20, wniesiony do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicami Zblewska- Zachodnia-Dolna-Broniewskiego-Bohaterów Getta w Starogardzie Gdańskim

- 1) Wnoszący zarzut proponuje inny podział wewnętrzny terenu oznaczonego symbolem 13.MN na fragmencie stanowiącym dotychczas jego własność - na 6 działek , a nie jak w projekcie 11 . Po ponownej analizie dotychczasowych opracowań projektowych (cztery wersje projektu planu wykładane do publicznego wglądu) oraz obecnych i przyszłych uwarunkowań lokalizacyjnych , Zarząd Miejski wnioskuję **o uwzględnienie tej części zarzutu** , proponując korektę ustaleń rysunkowych projektu planu według propozycji wnoszącego zarzut- tj. wskazując na możliwość podziału terenu dz. 28 (część terenu oznaczonego 13.MN) na 6 działek .
- 2) Wnoszący zarzut kwestionuje szerokość projektowanej uliczki dojazdowej oznaczonej symbolem 013 KD - Pan Jendernalik proponuje 4 m. zamiast obecnych 8 m. szerokości w liniach rozgraniczających .

Szerokość linii rozgraniczających uliczki dojazdowej 013KD (8 m.) uzasadniona jest koniecznością zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej dla dość dużej liczby działek- 8 sztuk., a po uwzględnieniu zarzutu w części dot. zasad podziału - 4 nowych działek .

Zgodnie z Rozp. Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 , poz. 430) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających drogi publicznej kategorii dojazdowej -D przy jednojezdniowym przekroju wynosić powinna min. 10 m., w projekcie planu miejscowego , uwzględniając fakt niewielkiej liczby nowoprojektowanych działek wydzielonych z dz. 28, zgodnie z treścią § 5 ust. 2 w./wy, rozporządzenia zaprojektowano zmniejszoną szerokość - 8 m., nie powiększając jej kosztem działek przyległych , jednakże z koniecznością zaprojektowania niewielkiej zawrotki o wymiarach 12 x 12 m. W projektowanym pasie drogowym drogi dojazdowej 013 KD usytuowane będą także sieci inżynieryjnego uzbrojenia terenu: gazociąg s/c , linia energetyczna kablowa 0,4 kV, wodociąg , kanalizacja sanitarna oraz deszczowa , a także ew. kable telekomunikacyjne . Sieć ta jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania przyszłych działek budowlanych , a wydzielenie pasa na drogę wraz z sieciami jest warunkiem koniecznym dla ewentualnego podziału dz. 28 .

Obecny projekt planu , który był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 19 kwietnia - 14 maja 1999 r , jest już czwartą edycją projektu planu : poprzednie , sporządzone przez firmę projektową „NORD –Plan” Biura Urbanistyczno - Architektonicznego z Sopotu były wykładane do publicznego wglądu odpowiednio w dniach : 01 marca 1996-26 marca 1996 , 15 maja 1996-07 czerwca 1996 oraz 02 czerwca 1997-27 czerwca 1997 .

Zgodnie z pierwotnie złożonym wnioskiem Pana Jendernalika do projektu planu - pismo z dn. 18 .09 95 -wpływ dn. 20.09.1995 r. dot. dz. 28 - proponował on przeznaczenie terenu na dwie części - jedna z przeznaczeniem dla zabudowy jednorodzinnej , druga na zabudowę mieszkaniową z towarzyszącą hurtownią . W pierwszej wersji projektu planu zaproponowano podział terenu i zagospodarowanie dz. 28 uwzględniające obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi dojazdowej równoległej do ulicy Zblewskiej i podział

na 11 działek : 3 wzdłuż ulicy Zblewskiej (w tym jedna z istniejącym na dz. 28 w chwili obecnej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi) oraz 8 działek budowlanych mieszkaniowych (4 dla zabudowy wolnostojącej i 4 dla zabudowy bliźniaczej) . Nie zyskało to akceptacji właściciela dz. 28 Pana Jendernalika - pismo z dn. 09 kwietnia 1996 r. w którym Pan Jendernalik nie zgadza się z proponowanym podziałem terenu , proponując nadal podział jedynie na dwie części .

W wersji projektu planu , która była przedmiotem drugiego wyłożenia (15.05-07.06.1996 r.) pozostawiono teren dz. 28 w dotychczasowym użytkowaniu- jako teren zabudowy siedliskowej -oznaczony na rysunku planu symbolem O-E-MN , wyznaczając jedynie kosztem części dz. 28 (wschodnia część działki) pas drogi dojazdowej 06KD - 4 m. z obecnej dz. 28 i po 4 z działek sąsiednich , dla obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów przyległych oraz terenu dz. 28 . Pan Jendernalik pismem z dn. 20 czerwca 1996 oprotestował również to rozwiązanie , kwestionując w swoim zarzucie zarówno projektowany pas drogi dojazdowej jak i linie rozgraniczającą drogi 01 KG (ul. Zblewska) . Ze względu na fakt , że wniesiona uwaga została mylnie zakwalifikowana jako protest a nie zarzut (uchwała Nr XXXII / 227 / 96 Rady Miejskiej Starogardu Gdańskiego z dn. 22 .08.1996) procedurę formalno-prawną planu powtórzono .

W wersji będącej przedmiotem trzeciego wyłożenia (02.06.97-27.06.97) utrzymano poprzednie rozwiązanie projektowe dotyczące dz. 28 , ponownie oprotestowane przez Pana Jendernalika - pismo z dn. 07.07.97 o charakterze zarzutu , w którym kwestionuje on proponowane wydzielenie części terenu na drogę , a także przebieg granicy dz. 28 .Mimo zorganizowanego w dniu 12 sierpnia 1997 r. przez Zarząd Miejski spotkania z wnoszącymi zarzuty do trzeciego wyłożonego projektu planu , o którym Pan Jendernalik był pisemnie powiadomiony (pismo z dn. 07.08.97 - Wydziału d/s Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w Starogardzie Gdańskim) , na spotkanie to Pan Jendernalik nie przybył .

W trakcie sporządzania kolejnej - czwartej wersji projektu planu - na roboczo (spotkanie zorganizowane w Urzędzie Miejskim w dn 01.02.1999r.) uzgodniono z Panem Jendernalikiem podział terenu dz. 28 na 11 potencjalnych działek budowlanych z pasem drogi dojazdowej 013 KD , przy czym zrezygnowano z poprzednio proponowanego wydzielenia drogi 06KD wzdłuż wschodniej granicy dz. 28 , kończąc drogę 06KD na granicy z dz. 28. Także uzgodniona wcześniej wersja nie zyskała ostatecznej akceptacji właściciela dz. 28- o czym świadczy obecnie wniesiony zarzut - pismo z dn. 21 maja 1999 r.

Obecna propozycja projektowa w sposób minimalny i niezbędny dla zapewnienia interesów samego właściciela nieruchomości 28 (możliwości korzystnego , podnoszącego wartość nieruchomości podziału , a także ustanowienie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenu) ingeruje we własność . Właściciel dz. 28 ma prawo zwrócić się do Zarządu Miejskiego po uchwaleniu planu o stosowne odszkodowanie (art. 36 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) , jeśli wykaże że na skutek ustaleń uchwalonego planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone . Ustalenia planu mimo ograniczenia praw właścicielskich (przeznaczenie części terenu na drogi publiczne) powodują jednakże znaczny wzrost wartości nieruchomości , w tym w wypadku zbywania części nieruchomości po wydzieleniu działek budowlanych , co plan umożliwia , ale także poprzez sam fakt objęcia terenu opracowaniem i ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu (szczególnie zasad uzbrojenia inżynierskiego) - najprawdopodobniej rekompensujący zmniejszenie powierzchni gruntów pozostających w swobodnej dyspozycji właściciela.

Liczne dotychczasowe próby uzgodnienia stanowisk nie zakończone akceptacją właściciela dz. 28 dla proponowanych rozwiązań uzasadniają odrzucenie zarzutu w części dotyczącej wielkości terenu przeznaczanego na drogi publiczne- drogę dojazdową 013KD , potrzebna

326
przede wszystkim dla zaspokojenia przyszłych potrzeb samego właściciela dz. 28 i potencjalnych nabywców działek wydzielonych z dz. 28 .

3) Wnoszący zarzut Pan Jendernalik kwestionuje przebieg linii rozgraniczającej tereny mieszkaniowy i komunikacyjny , pomiędzy terenem 01KG (ulica Zblewska stanowiąca ciąg drogi krajowej nr 22) a terenem 13.MN . Zdaniem skarżącego przebieg linii rozgraniczającej w projekcie planu narusza jego własność . Zarzut ten jednakże nie ma uzasadnienia w faktycznym stanie prawnym - linia rozgraniczająca tereny poprowadzona jest po obecnej granicy geodezyjnej dz. 28 , stanowiącej własność Pana Jendernalika , od strony ul. Zblewskiej do granicy terenu dz. 28 przylega pas terenu oznaczony geodezyjnie nr 93 - stanowi on własność Skarbu Państwa i jest częścią drogi -ul.Zblewskiej . Fakt usytuowania ogrodzenia posesji Pana Jendernalika (na granicy dz. 93 i dz. 54- ul. Zblewska- własność Skarbu Państwa) nie może przesądzać bowiem o uprawnieniach Pana Jendernalika do gruntu nie stanowiącego jego własności , do którego nie ma on tytułu prawnego (dz. 93) .

NACZELNIK

Wydziału Planowania, Promocji
i Współpracy Zagranicznej

mgr inż. arch. Maria Brzozowska

**ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR. XI/150/99..... RADY MIEJSKIEJ STAROGARDU
GDAŃSKIEGO Z DNIA 29.09.1999r.....: TEKST UCHWAŁY DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO
ULICAMI ZBLEWSKĄ, BOHATERÓW GETTA, DOLNĄ I ZACHODNIĄ W STAROGARDZIE
GDAŃSKIM, W OBRĘBIE GEOD. NR 20**

(.....)

- | | |
|---|--|
| 1. Oznaczenie terenu | 13. MN |
| 2. Funkcja | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej, nie dopuszcza się lokalizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej ani hodowlanej; dopuszcza się sytuowanie altan oraz garażu na samochód osobowy dobudowany lub wolnostojący |
| 3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, warunki urbanistyczne, w tym zasady podziału na działki budowlane | linię zabudowy nieprzekraczalną - jak na rysunku planu;
podział na działki budowlane wg zasad pokazanych na rysunku planu;
teren od strony ulicy, dojazdu do linii zabudowy budynku zagospodarować jako zieleni reprezentacyjną, rekreacyjno-ozdobną, przedogródek;
intensywność zabudowy do 0,60
wysokość zabudowy - do 10,5 m., dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 35-40°, położenie kalenicy głównej dachu jak na rysunku planu |
| 4. Zasady obsługi komunikacyjnej | wg §4 |
| 5. Zasady obsługi inżynierskiej | wg §5 |
| 6. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego lub kulturowego | istniejąca zieleni wysoka do zachowania i ochrony; |
| 7. Inne ustalenia | przy rozbudowach i modernizacjach istniejącej zabudowy stosować zasady i standardy jak dla projektowanej zabudowy |
-
- | | |
|---|--|
| 1. Oznaczenie terenu | 013 KD |
| 2. Funkcje | projektowana ulica dojazdowa z zawrotką |
| 3. Parametry, wymagania i ustalenia dodatkowe | szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m., szerokość jezdni - 5,0 m.; linia zabudowy - jak na rysunku planu |
-
- | | |
|---|--|
| 1. Oznaczenie terenu | 01 KG |
| 2. Funkcje | istn. ulica Zblewska, ulica główna, stanowiąca ciąg drogi krajowej nr 22 |
| 3. Parametry, wymagania i ustalenia dodatkowe | szerokość w liniach rozgraniczających - jak w stanie istniejącym
linię zabudowy - jak na rysunku planu
wyklucza się funkcje obsługi przyległego terenu poprzez zjazdy bramowe: istniejące zjazdy bramowe mogą pozostać do czasu realizacji ulic lokalnych oraz dojazdowych równoległych do ulicy Zblewskiej; dopuszcza się zjazdy bramowe w terenach oznaczonych symbolami 12MN/U, 13MN (jeden zjazd), 33MN/U dla działek, dla których niemożliwe jest zapewnienie |

obsługi komunikacyjnej poprzez ulice lokalne bądź dojazdowe.

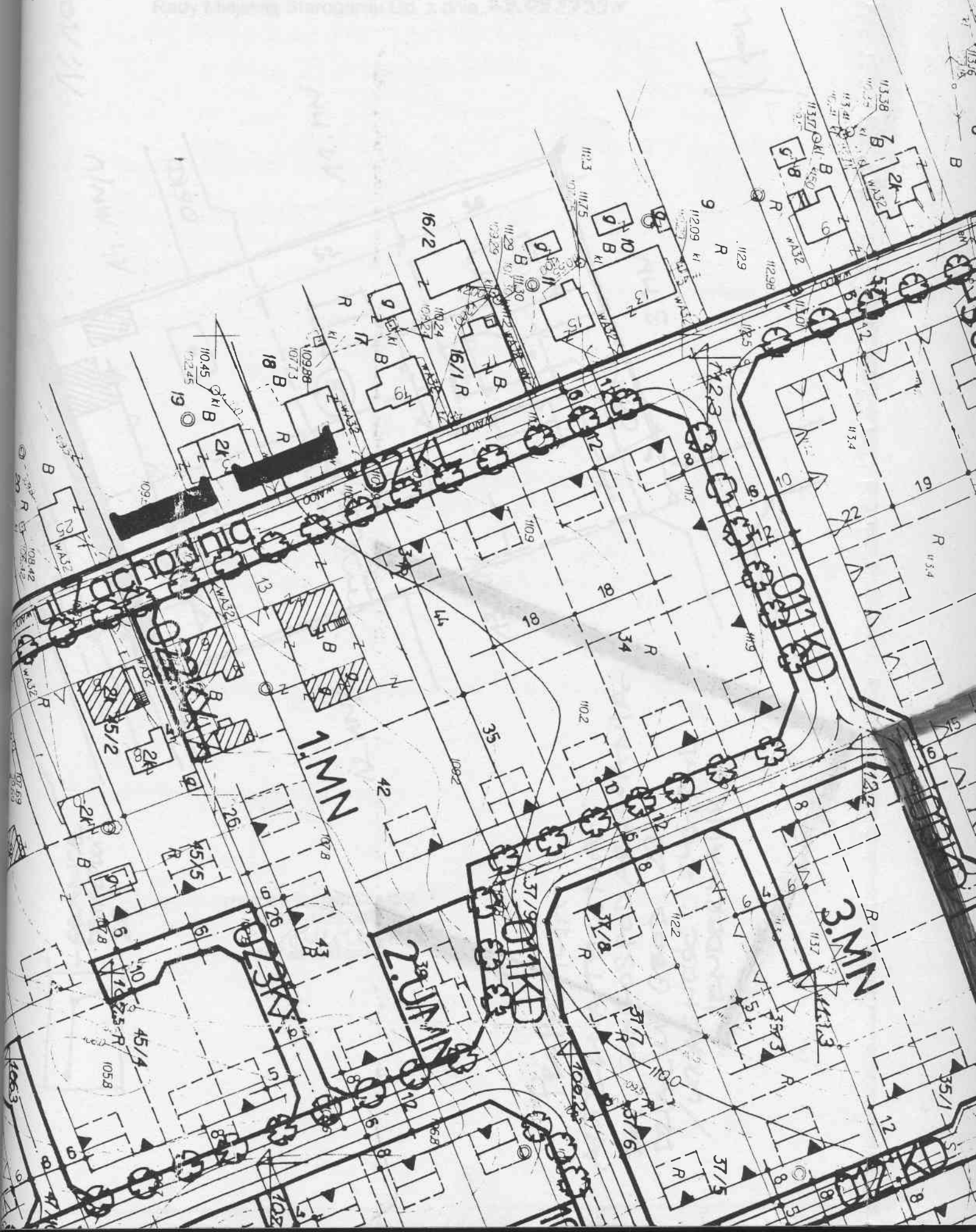
Wyklucza się realizację miejsc postojowych w obszarze pasa drogowego.

Wyklucza się lokalizację projektowanych sieci uzbrojenia inżynierskiego w pasie drogowym, przy czym nie dotyczy to urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi takich jak kanalizacja deszczowa, linia energetyczna oświetleniowa czy sygnalizacja świetlna; istniejące w pasie drogowym sieci uzbrojenia mogą pozostać w dotychczasowym stanie do „śmierci technicznej”; w szczególnie uzasadnionych przypadkach realizacja sieci w pasie drogowym możliwa jest w uzgodnieniu i na warunkach GDDP o/Gdańsk

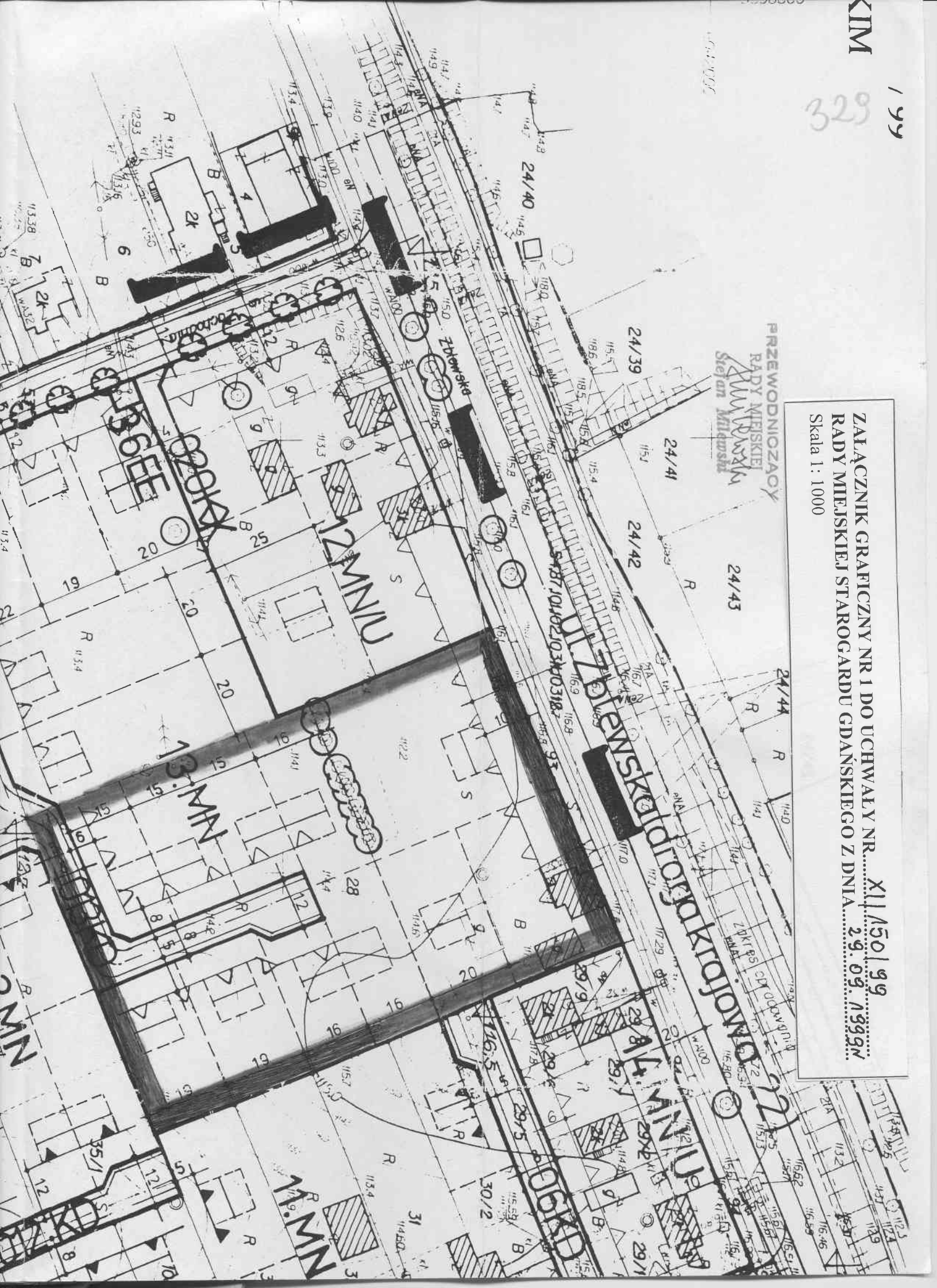
zieleni wysoka w liniach rozgraniczających do ochrony i zachowania, wjazdy na posesje nie mogą powodować konieczności usunięcia drzewostanu chronionego; prace ziemne oraz zmiany w zagospodarowaniu terenu w pasie 15 m. strefy ochronnej drzew wymagają uzgodnienia z Woj. Konserwatorem Przyrody;

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stefan Milewski
Stefan Milewski

(dotyczy: zarzutu Zygryda Jendernalika)



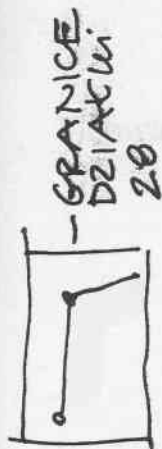
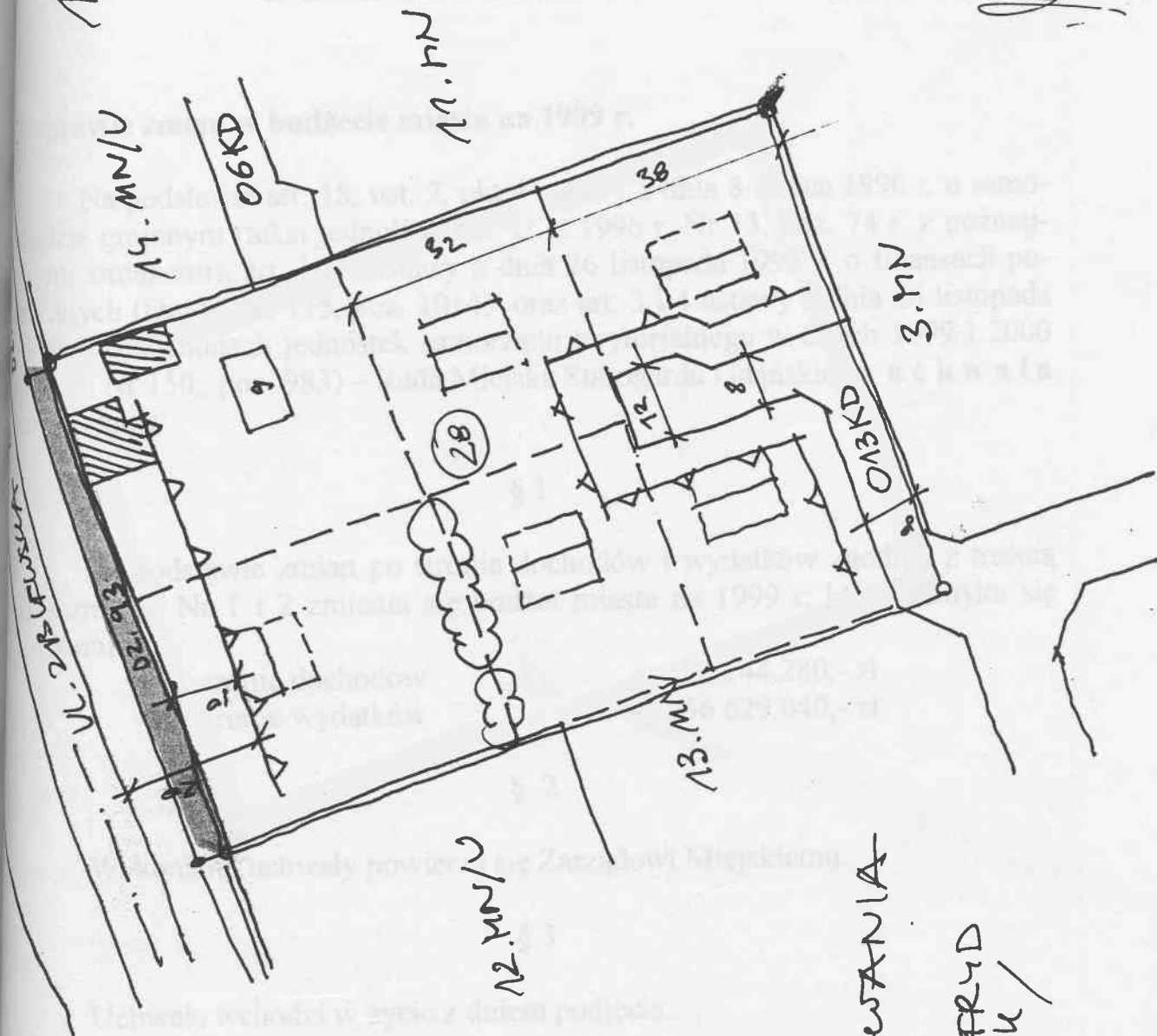
ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR X11/150/99
 RADY MIEJSKIEJ STAROGARDU GDANSKIEGO Z DNIA 29.09.1999r.
 Skala 1 : 1000



1:1000

Załącznik graficzny nr 2 do Uchwały Nr. XI/150/99
Rady Miejskiej Starogardu Gd. z dnia 29.09.1999r

330
J. Jankowski



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Stefan Milewski

PROPOZYCYA
ALTERNATYWNA
DOT. ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI GŁÓD. 28
/WŁASNOŚĆ: ZYGRYD
JENDERNAUK/