



Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków



ZN.5150.148.3.2019.RK

Gdańsk, dn. 10 grudnia 2019 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4 oraz art. 4 pkt 6, art. 6 ust. 1 i ust. 3, art. 7, art. 18-20 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.), art. 15, art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz na podstawie art. 106 § 5 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), w związku z wystąpieniem Burmistrza Miasta Chojnice pismem PP.6722.3.2019 z dnia 03.07.2019 r. (wpłynęło dnia 08.07.2019 r.) w sprawie ponownego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wysokiej w Chojnicach.

Postanawiam

odmówić uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wysokiej w Chojnicach.

Warunkiem uzgodnienia projektu planu jest uwzględnienie w nim następujących uwag:

1. Z terenu 1ZP/KP należy wykluczyć lokalizację obiektów kubaturowych – wprowadzić zakaz zabudowy oraz usunąć nieprzekraczalne linie zabudowy i pozostawić teren jako niezabudowany, w celu ochrony otoczenia obiektów zabytkowych, w tym wpisanych do rejestru zabytków oraz ekspozycji sylwety historycznego miasta – w związku z powyższym:
 - a) na rysunku należy usunąć nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - b) w tekście należy usunąć ustalenia sformułowane w §3 ust. 2 lit. a) oraz w ust. 7 lit. b, c oraz d, a także wprowadzić korektę w ust. 10: „zakaz zabudowy”.
2. Ponadto w projekcie rysunku należy:
 - a) przeprojektować granice jednostek planistycznych na obszarze objętym planem – z obecnego terenu 1ZP/KP należy wyodrębnić tereny zieleni urządzonej ZP, w tym historycznego parku na działce nr 1384/39, bez możliwości wprowadzenia innego przeznaczenia;
 - b) oznaczyć obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta; zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego w 2018 r.) – wprowadzone na rysunku symetryczne liniowe oznaczenie granic nie informuje po której stronie linii znajduje się obszar objęty daną strefą;
 - c) doprecyzować w legendzie fakt, że cały objęty projektem planu, znajduje się w obrębie strefy ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta; usunąć z rysunku powtarzające się napisy: „strefa ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta”;
 - d) ujawnić obiekt o wartościach historyczno-kulturowych – rzeźbę w parku (działka nr 1384/39) i objąć go ochroną ustaleniami planu;
 - e) ujawnić zachowany starodrzew i objąć go ochroną ustaleniami planu;
 - f) w legendzie w części „oznaczenia” należy zgromadzić wszystkie oznaczenia znajdujące się w granicach planu (prawie wszystkie oznaczenia graficzne są ustaleniami planu), a w „oznaczeniach informacyjnych” – jedynie oznaczenia dot. analizy krajobrazowej umiejscowione poza granicami planu; należy dokonać również odpowiednich korekt w tekście w §1 ust. 3, ust. 4 i ust. 5;
 - g) uzupełnić oraz skorygować elementy analizy krajobrazowej:
 - przedpole ekspozycyjne – cały obszar objęty planem,
 - punkt widokowy z rejonu skrzyżowania ul. Gdańskiej i ul. Swarżycza przed Chojnickim Centrum Kultury – powiększyć zasięg ekspozycji aż do kaplicy Najświętszego Serca Pana Jezusa
 - ciągi widokowe – wzdłuż ul. Wysokiej i ul. Sukienników;

- oś widokowa – wzdłuż ul. Gdańskiej.
- 3. Ponadto w projekcie tekstu należy:
 - a) uzupełnić zasady ochrony w strefach zgodnie z wytycznymi do planów miejscowych, sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ;
 - b) w §3 ust. 3 i ust. 4 wprowadzić ustalenia dot. ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, na terenie historycznego parku (działka nr 1384/39), w tym:
 - ochroną objąć: historyczne ukształtowanie terenu, historyczny układ parku, historyczne przebiegi ścieżek, elementy małej architektury, zachowany starodrzew,
 - zakres wytycznych dla obszaru historycznego parku: zakaz zmian ukształtowania terenu, nakaz zachowania istniejącego starodrzewu z dopuszczeniem prac pielęgnacyjnych oraz nasadzeń uzupełniających przy zastosowaniu szlachetnych gatunków drzew liściastych.

Uzasadnienie

Do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynął w dniu 08.07.2019 r. wniosek Burmistrza Miasta Chojnice, pismem PP.6722.3.2019 z dnia 03.07.2019 r., w sprawie uzgodnienia przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wysokiej w Chojnicach. Pismem ZN.5150.148.2019.RK z dnia 17.07.2019 r. PWKZ wniósł o przedłużenie terminu wyznaczonego przez Burmistrza Miasta Chojnice z 14 do 30 dni. Pismem z dnia 23.07.2019 r., znak: PP.6722.3.2019 Burmistrz Miasta Chojnice wyraził zgodę na zmianę terminu uzgodnienia. Postanowieniem ZN.5150.148.2.2019.RK z dnia 25.07.2019 r. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówił uzgodnienia projektu przedmiotowego planu, wskazując warunki, po spełnieniu których projekt planu zostanie uzgodniony.

Dnia 26.11.2019 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku wpłynęło pismo Burmistrza Miasta Chojnice z dnia 22.11.2019 r., znak: PP.6722.3.2019 w sprawie ponownego uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wysokiej w Chojnicach.

Przedstawiony do uzgodnienia projekt planu obejmuje obszar leżący na południowy wschód od Starego Miasta, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 240 – ul. Sukienników z ulicą Wysoką, w obrębie historycznego Przedmieścia Gdańskiego (XIV-XVIII w.) i obejmuje tereny dawnego ogrodu przyklasztornego Zakładu św. Karola Boromeusza. Początki Zakładu sięgają lat 60. XIX w. Sukcesywnie rozbudowywany, ostatecznie obejmował on osiem dobudowywanych kolejno domów, w których mieściły się klasztor Sióstr Franciszkanek, kaplica, szpital, szkoła gospodarcza, szkoła elementarna, sierociniec, przedszkole i żłobek. Szpital, upaństwowiony w 1949 r., pełnił rolę Szpitala Miejskiego im. Jana Karola Łukowicza do 2002 r., kiedy przeniósł się do nowo wybudowanego kompleksu szpitalnego, a opuszczone budynki ulegały stopniowej dewastacji. W latach 2005–2006 zespół budynków wraz z otoczeniem poddano rewitalizacji i obecnie są one siedzibą wielu instytucji i firm. Zachodnia granica planu przebiega wzdłuż wschodnich elewacji budynków byłego zespołu poszpitalnego, które zostały włączone do ewidencji zabytków.

Od strony północnej obszar planu graniczy z zespołem budynków: kaplicą pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa oraz budynkiem mieszkalnym należących do Zakładu św. Karola Boromeusza, które zostały wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 17.10.2005 r. pod nr rej. 1763 (d. nr rej. 1259). Wobec powyższego, obszar projektu planu leży w najbliższym otoczeniu zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, które mimo iż znajdują się poza granicami planu, powinny być ujawnione na rysunku jako informacja. Pozostałe granice planu są styeczne z ulicami, otaczającymi obszar planu od wschodu (ul. Wysoka) i południa (ul. Sukienników).

Obszar objęty projektem planu leży w obrębie dwóch stref ochrony konserwatorskiej, część zachodnia znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta w Chojnicach wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr rej. 80 (poprzedni nr 375, decyzja z 30.09.1947 r.), a pozostała część – w strefie ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta. Granice obu stref określono w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – ostatnia zmiana uchwalona Uchwałą nr XLII/485/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12.02.2018 r., a w tekście wprowadzono dla obu stref odpowiednie zapisy w formie wytycznych do planów miejscowych, m.in.:

- „Szczególnie istotna dla zachowania wartości historyczno-krajobrazowych miasta jest ochrona integralności i specyfiki w szczególności: miasta lokacyjnego, osady klasztornej augustianów, Przedmieścia Gdańskiego

i Przedmieścia Człuchowskiego. Dlatego w projektach planów miejscowych poszczególnych jednostek planistycznych należy uwzględnić historyczne granice jednostek krajobrazowych oraz ich specyficzne wartości krajobrazowe."

- „Ochrona historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych powinna być uwzględniona w poszczególnych projektach planów miejscowych – w szczególności w zakresie układu ulic i placów, struktury wewnętrznej i parcelacji bloków zabudowy na działki miejskie, organizacji przestrzennej zabudowy poszczególnych działek miejskich."*
- „W ramach ochrony historycznych zespołów budowlanych oraz założeń zieleni (w tym cmentarzy), w planach miejscowych należy uwzględnić ochronę kompozycji przestrzennej tych założeń oraz substancję architektoniczną i dendrologiczną."*
- „Zasady ochrony panoramy i sylwety miasta historycznego powinny być szczegółowo ustalone w projektach planów miejscowych. Przy czym, należy wziąć pod uwagę zarówno ustalenia w zakresie wysokości zabudowy, jak i kształty dachów, materiał pokrycia dachów oraz kolorystykę elewacji budynków."*
- „Szczegółowe wyznaczenie stref ochrony ekspozycji – w tym punktów widokowych, korytarzy widokowych (lunet), osi widokowych oraz stref zakazu zabudowy na przedpolach ekspozycji panoramy miasta – powinno nastąpić na etapie sporządzania poszczególnych planów miejscowych."*
- „Ochrona bądź poprawa wyeksponowania powinna być realizowana m.in. przez ograniczenie wprowadzania zabudowy, zalesień, reklam wielkoformatowych i innych przekształceń, ochronę charakterystycznych akcentów i dominant, odtwarzanie wartościowych elementów obiektów zabytkowych i historycznych sylwet panoramicznych."*

Z obu ulic otaczających obszar planu (ul. Sukienników i Wysokiej), z rejonu ich skrzyżowania oraz terenów przyległych (obszerna platforma widokowa.), otwierają się widoki na panoramę Starego Miasta z dominującymi w sylwecie bryłami kościołów: bazyliki pw. Ścięcia św. Jana Chrzyciela i kościoła pojezuickiego pw. Zwiastowania NMP. Pierwszy plan panoramy wypełnia zespół budynków zespołu poszpitalnego – dawniej Zakładu św. Karola Boromeusza, którego przedpolem jest niezabudowany teren zielony. Elementami analizy krajobrazowej są ciągi widokowe wzdłuż ulic Sukienników i Wysokiej, oś widokowa wzdłuż ul. Gdańskiej oraz istotny punkt widokowy z rejonu skrzyżowania ul. Gdańskiej i ul. Swarżycza przed niedawno wzniesionym Chojnickim Centrum Kultury.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowego obszaru i przyległych budynków, w przeszłości była możliwa z obecnej ul. Sukienników, przed zmianą jej profilu podłużnego, poprzez ul. Kloster Str., biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu. Aktualnie dostęp kołowy możliwy jest wyłącznie zjazdem biegnącym od strony ul. Wysokiej.

Zaproponowana w projekcie planu możliwość realizacji parkingu w granicach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dopuszczenia zabudowy o wysokości do 10 m – ze stanowiska konserwatorskiego nie może zostać zaakceptowana. Spowoduje w chronionym obszarze zmiany w ukształtowaniu terenu oraz wprowadzenie w przestrzeń przedpola chronionej, zachowanej dotąd z kierunku wschodniego ekspozycji Starego Miasta oraz w najbliższym otoczeniu zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków – obiektu/obiektów wpływających negatywnie na rozrzeźbioną, bogatą elewację zespołu poszpitalnego, wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, stanowiącymi pierwszy plan ekspozycji oraz wpłynie negatywnie na całą sylwetę historycznego miasta. Ponadto możliwość wprowadzenia zagospodarowania w zaproponowanym zakresie, nie spełnia również zasad ochrony w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta, wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nie uwzględnia również zasad ochrony otoczenia zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków. Nie kontynuuje historycznego zagospodarowania terenu na obszarze Przedmieścia Gdańskiego – zabudowa w proponowanej lokalizacji nie ma uzasadnienia historycznego, gdyż teren nigdy nie był zabudowany. Od lat 60. XIX w. stanowił ogród/park należący do klasztoru Sióstr Franciszkanek, później park przyszpitalny. Do chwili obecnej charakteryzuje się tarasowym ukształtowaniem terenu z elementami pokrycia szatą roślinną, w tym starodrzewem.

Ponieważ na przedmiotowym terenie obowiązuje kilka form ochrony konserwatorskiej, w projekcie planu należy wprowadzić odpowiednie zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a także ograniczenia, w tym zakaz zabudowy – co pozwoli na zachowanie wartości zabytkowych zarówno terenu jak również otoczenia, w tym w szczególności bogatą w walory historyczno-kulturowe charakterystyczną panoramę miasta Chojnice.

Dotychczasowe działania miasta, polegające na pieczołowitym odrestaurowaniu zespołu poszpitalnego objętego formami ochrony konserwatorskiej, stanowiącego pierwszy plan panoramy historycznego Starego Miasta od strony wschodniej, mogą zostać zniweczone przez zmiany w ukształtowaniu terenów i wprowadzenie obiektów kubaturowych

na przedpolu ekspozycji, we wskazanej w projekcie planu lokalizacji oraz zaproponowanych parametrach. Najkorzystniejsze dla walorów historyczno-kulturowo-krajobrazowych byłoby zachowanie tego terenu w formie ogólnodostępnego terenu ogrodowo-parkowego, z zielenią komponowaną, dobraną i pielęgnowaną w sposób, który nie spowoduje przysłonięcia ekspozycji sylwety historycznego miasta. Fragmenty terenu mogą być przeznaczone jako parking dla samochodów osobowych z dużym udziałem zieleni towarzyszącej, którego konkretną lokalizację należy określić na rysunku.

Przyjęte zasady ochrony w granicach stref ochrony konserwatorskiej oraz w bezpośrednim otoczeniu obiektów zabytkowych winny zapewniać właściwą ochronę zachowanym elementom dziedzictwa kulturowego, historycznym zespołom zabudowy tworzącym historyczny układ urbanistyczny wraz z historycznie zlokalizowaną komponowaną zielenią, a projektowane parametry oraz zasady zagospodarowania w tym kształtowania zabudowy (w tym zakaz jej lokalizowania) winny uwzględniać kontynuację historycznych form zagospodarowania. W związku z tym należy chronić przedpole ekspozycyjne poprzez wprowadzenie do treści planu odpowiednich ustaleń zakazujących lub ograniczających lokalizację elementów przysłaniających lub degradujących. Projektowane zamierzenia nie mogą doprowadzić do uszczerbku wartości zabytkowych obiektów i obszarów, m.in.: wpisanych do rejestru zabytków czy ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wartości ekspozycyjnych układu.

Mając na uwadze ochronę zabytków oraz obowiązek wynikający z art. 17 pkt 6 lit. 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wnoszą o skorygowanie przedłożonego projektu planu w zakresie wymienionych w sentencji przedmiotowego postanowienia warunków.

Po analizie przedłożonej dokumentacji i posiadanych materiałów dowodowych stwierdzono, że przedmiotowy projekt planu nie spełnia warunków określonych w art. 15 ust. 2 pkt. 2, 4, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 18 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W tym stanie rzeczy, mając na uwadze obowiązki wynikające z art. 4 pkt. 2, 3, 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w oparciu o art. 20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 17 pkt 6 lit. b i art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym postanawiam jak w sentencji.

Opieczętowny ze stanowiska konserwatorskiego projekt planu wraz z załącznikiem graficznym stanowi integralną część niniejszego postanowienia¹

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 7 dni od dnia doręczenia (art. 106 § 5, art. 141 § 2 oraz art. 144 w związku z art. 129 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Z up. Pomorskiego Wojewódzkiego
Konserwatora Zabytków

Katarzyna Kozłowska
Kierownik Wydziału
ds. Zabytków Nieruchomych

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Chojnice
Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice
2. aa RK RPW/18168/2019

Realizując obowiązek informacyjny wynikający z Rozporządzenia (UE) 2016/679 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE szczegółowe informacje na temat przetwarzania Pani/Pana danych osobowych zamieszczone zostały na stronie <http://www.ochronazabytkow.gda.pl/rodo/>. Prosimy o zapoznanie się z tymi informacjami.

¹ Ze względu na przekazanie wyłącznie jednej kopii projektu planu (tekst i rysunek) stanowi on załącznik do postanowienia pozostającego w aktach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku.