



Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków

ZN.5150.148.2.2019.RK



Gdańsk, dn. 25 lipca 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), 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) 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), 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 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. Na terenie 1MW/U wykluczyć możliwość wprowadzenia nowej zabudowy (obiektów kubaturowych) 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.1, ust. 2 oraz w ust. 7 lit. a, c, g oraz h, a także wprowadzić korektę w ust. 10: „zakaz zabudowy”.
2. Na projekcie rysunku należy:
 - a) 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;
 - b) skorygować przebieg „*granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków*”, obejmując miasto średniowieczne wraz z przedmieściami – zgodnie z załącznikiem do niniejszego postanowienia oraz przebiegiem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; w legendzie należy wprowadzić powyższe, skorygowane określenie strefy; odpowiednio skorygowanym znakiem graficzny należy oznaczyć obszar objęty tą strefą.
 - c) ujawnić obszar objęty strefą ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta, której granice zostały określone w studium oraz wyznaczyć elementy analizy krajobrazowej: przedpole, otwarcia, punkty i ciągi widokowe, zarówno te znajdujące się w obrębie granic planu – w formie ustaleń, jak i te poza jego granicami – w formie informacji.
3. W projekcie tekstu należy:
 - a) skorygować i uzupełnić ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta w §3 ust. 5 lit. a tiret 1. poprzez dodanie słowa „...w zakresie **lokalizacji**, kształtu...” oraz wykreślenie tiret 2.;
 - b) wprowadzić ustalenia odnoszące się do strefy ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta;

- c) skorygować ustalenia w §3 ust. 5 lit. b, dot. strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego do brzmienia: „część terenu znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego miasta średniowiecznego wraz z przedmieściami, ujętej w ewidencji zabytków; roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.”

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.

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 przeniół 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 – dawniej Zakładu św. Karola Boromeusza – budynki te zostały włączone do gminnej ewidencji zabytków. Od strony północnej obszar planu graniczy z zespołem budynków: kaplicą pw. Najświętszego Serca pana Jezusa oraz budynkiem mieszkalnym należącym do Zakładu św. Karola Boromeusza, które zostały wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 17.10.2005 r. pod nr rej. 1763 (dawny nr rejestru 1259). Pozostałe granice planu są styczne 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 sylwetki 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 ustalenia, 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.”

W projekcie planu należy ujawnić obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta poprzez zastosowanie odpowiedniego oznaczenia graficznego oraz skorygować i uzupełnić ustalenia dla tej strefy, a także ujawnić strefę ekspozycji sylwety Starego Miasta poprzez wprowadzenie odpowiedniej informacji na rysunku i wprowadzenie ustaleń dla tej strefy do tekstu.

Skorygować należy również granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętej w ewidencji zabytków, wg załącznika graficznego do niniejszego postanowienia, a także ujawnić obszar tej strefy poprzez zastosowanie odpowiedniego oznaczenia graficznego. Granice tej strefy zostały poprawnie wniesione na rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.

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 Chrzciciela i kościoła pojezuickiego pw. Zwiastowania NMP. Pierwszy plan panoramy wypełnia zespół budynków zespołu poszpitalnego – dawniej Zakładu św. Karola Boromeusza, którego przedpołem jest niezabudowany teren zielony. Ciągi widokowe wzdłuż ulic Sukienników i Wysokiej, otwarcia widokowe ul. Gdańskiej i ul. Swarżycza w pobliżu ich skrzyżowania oraz istotny punkt widokowy przed niedawno wzniesionym Chojnickim Centrum Kultury.

Zaproponowana w projekcie planu możliwość wprowadzenia nowej zabudowy o określonych parametrach – obiektu o dwóch skrzydłach równoległych do obu przyległych ulic o długościach odpowiednio ok. 40 i 35 m oraz wysokości do 12 m, usytuowanego w obrębie wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy – ze stanowiska konserwatorskiego nie może zostać zaakceptowana. Spowoduje wprowadzenie w przedpole – chronionej, zachowanej dotąd z kierunku wschodniego ekspozycji Starego Miasta – obiektu, który przysłoni swoją bryłą bogatą elewację zespołu poszpitalnego, wraz z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków, stanowiącymi pierwszy plan ekspozycji oraz wpłynie negatywnie na całą panoramę historycznego miasta. Ponadto ww. możliwość wprowadzenia nowej zabudowy nie spełnia 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 pozwala 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 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 przysłoni ekspozycji sylwety historycznego

miasta. Fragment terenu może być przeznaczony jako parking dla samochodów osobowych z dużym udziałem zieleni towarzyszącej.

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 zasad tradycyjnych. 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.

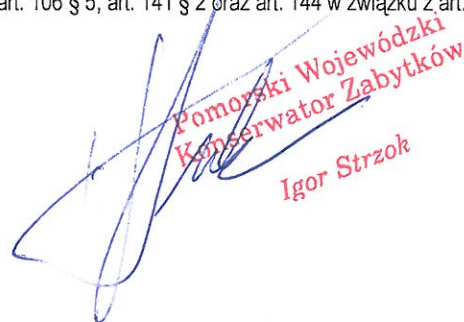
Mając na uwadze ochronę zabytków oraz obowiązki wynikające z art. 17 pkt 6 lit. 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wnosi 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).


Pomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
Igor Strzok

Załącznik – Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego miasta średniowiecznego wraz z przedmieściami ujętej w ewidencji zabytków.

Otrzymują:

1. Burmistrz Miasta Chojnice
Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice
2. aa RK RPW/10173/2019

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.

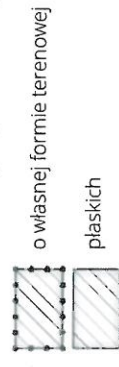
Chojnice, gm. loco

strefy ochrony konserwatorskiej
stanowisk archeologicznych
w granicy planu

strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej
stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków



strefy pełnej ochrony konserwatorskiej
stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków



strefy ochrony konserwatorskiej
stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków



**WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW**
w Gdańsku
ul. Dyrkocka 2/4, 80-852 Gdańsk

Skala:
20 0 20 m
1:1000

Układ współrzędnych: PUWG 1992 EPSG:2180

Przebieganie
Załącznik do pisma *ZN.5150.148.2.2013.RK*

