

Załącznik do Uchwały Nr XXXIII/315/97
Rady Miejskiej w Ostrzeszowie
z dnia 13 marca 1997r.
w sprawie odrzucenia zarzutu
P. Teresy i Stanisława Nieruchalskich
do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrzeszowa w rejonie ul. Borek

UZASADNIENIE

Po wyłożeniu projektu planu zgodnie z art.18 ust.6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr89, poz.415) do publicznego wglądu wpłynął zarzut Pani Teresy Nieruchalskiej i Pana Stanisława Nieruchalskiego - dzierżawców części działki nr ewid.2331/7 o pow. 18 m² i 23 m², położonej przy ul. Al.Wolności - Borek. Na działce zlokalizowane są pawilony handlowe stanowiący odrębną własność dzierżawcy gruntu.

Zarzut kwestionuje przeznaczenie w projekcie planu w ramach jedn. bil. UP działki nr ewid. 2331/7 na cele usług publicznych. Zainteresowany uważa, że działka powinna być przeznaczona zgodnie ze stanem faktycznym na cele usług handlu, co jest zgodne z oczekiwaniem społecznym.

Rada zważyła co następuje:

Działka nr ewid. 2331/7 położona jest w centrum miasta na placu Borek. Plac Borek jest jedynym zachowanym reliktem dawnego miasteczka Borek.

Zarząd zgodnie z art.18 ust. 2 pkt 4a ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.11 ust.2 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz.U.Nr 10, poz.48 z późn. zm.) uzgodnił projekt planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W wyniku uzgodnienia Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał wytyczne do projektu planu w piśmie nr PSOZ-Kal-12N-46/96 z dnia 21 marca 1996 roku.

W wytycznych stwierdził, że pożądanym sposobem zagospodarowania placu Borek byłoby przeznaczenie go na tereny zielone o funkcji rekreacyjnej na potrzeby służby zdrowia oraz m.in. likwidacja pawilonów handlowych.

Wytyczne wykluczają możliwość utrwalenia obecnego wykorzystania terenu i obligują Zarząd do zmiany jego przeznaczenia.

Pawilon wnoszącego skargę tj. Pani Teresy Nieruchalskiej usytuowany jest na placu Borek na podstawie decyzji nr BUA-8381/M/101/90 z dnia 26 listopada 1990r. wydanej przez Urząd Rejonowy w Ostrowie Wlkp. Ekspozytura w Ostrzeszowie. W pozwoleniu na budowę określono następujące warunki:

1/czasokres ustawienia pawilonu na gruncie jest równy z okresem trwania umowy dzierżawy gruntu

2/w przypadku wygaśnięcia dzierżawy gruntu zobowiązuje się Inwestora do przeniesienia pawilonu na własny teren, a teren dzierżawy należy przywrócić do stanu pierwotnego na koszt Inwestora

3/pozwolenie wydaje się na okres dzierżawy gruntu.

Umowa dzierżawy nr WGG-8224/100/90 zawarta została na czas określony do dnia 31 grudnia 1997r., z możliwością jej przedłużenia. Zarząd nie widzi obecnie możliwości dalszego przedłużenia umowy.

Do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawcy będą mogli użytkować teren w sposób dotychczasowy.

Pawilon handlowy wnoszącego skargę tj. Pana Stanisława Nieruchalskiego usytuowany jest na placu Borek na podstawie decyzji nr NB-7350-7351/1/4/91 z dnia 19 marca 1991r. wydanej przez Urząd Rejonowy w Ostrzeszowie. Pozwolenie wydano na budowę 20 pawilonów handlowo-usługowych jako obiektów tymczasowych. Zgodnie z art.3, pkt. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane (Dz.U.Nr 89, poz. 414) przez "tymczasowy obiekt budowlany" należy rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania, w okresie krótszym do jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki.

W decyzji nie określono czasu użytkowania pawilonów, ale wynika on pośrednio z terminu umowy dzierżawy gruntu, na którym jest usytuowany. Po zakończeniu dzierżawy wnoszący zarzut utraci tytuł prawny do terenu i skończy się okres użytkowania obiektu budowlanego.

Umowa dzierżawy nr GPR-7224/81/96 zawarta została na czas określony do dnia 31 grudnia 1997r., z możliwością jej przedłużenia. Zarząd nie widzi obecnie możliwości dalszego przedłużenia umowy.

Do czasu wygaśnięcia umowy dzierżawcy będą mogli użytkować teren w sposób dotychczasowy.

Zgodnie z art.11 ust.1 ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach obowiązkiem gminy jest dbałość o dobra kultury i podejmowanie działań ochronnych oraz uwzględnianie

zadań ochrony zabytków w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rada na podstawie tego przepisu i wytycznych konserwatorskich zgodnie z art.4, ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym postanowiła odrzucić zarzut i utrzymać przeznaczenie działki nr ewid.2331/7 na cele usług publicznych by przywrócić funkcję reprezentacyjną placu.

Rada mając na uwadze dalsze prowadzenie działalności przez zainteresowanych zabezpieczyła w projekcie planu tereny, na które będą mogli przenieść działalność handlowo-usługową (w ramach sąsiedniej jedn.bil. U1 M lub U1). Teren ten będzie posiadał infrastrukturę techniczną: drogi dojazdowe, miejsca parkingowe, szalety publiczne.

Zainteresowany wniósł swoje postulaty w formie protestu do uchwały. Rada uznała, że dzierżawca ma interes prawny w zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia terenu i zakwalifikowała go jako zarzut. W związku z powyższym wnoszącemu zarzut przysługuje prawo na podstawie art.24 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zaskarżenia uchwały do sądu administracyjnego w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

inż. Zenon Lewek