

ZARZĄDZENIE NR 0050.1614.2014.VI

PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY

z dnia 06 luty 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grunwaldzkiej i na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zm.) oraz na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grunwaldzkiej i na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze rozpatruje się w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.

2. Integralną częścią zarządzenia są:

- 1) załącznik nr 1 – Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag;
- 2) załącznik nr 2 - Uzasadnienie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry do rozstrzygnięcia uwag.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Urbanistyki Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Jelenia Góra.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA  
Jeleniej Góry  
Marcin Zsuzia

**Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag**  
**Rozstrzygnięcie dotyczy uwag do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grunwaldzkiej**  
**i osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze.**  
 (Uchwała Nr 247.XXVI.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12 czerwca 2012 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	14.01.2014.	Ryszard Hołowaty	1. Całą działkę nr 30/7 przeznaczyć oznaczyć jako osobne oznaczenie U/M5. 2. Wprowadzić i zaznaczyć obowiązującą linię zabudowy od strony ul. Grunwaldzkiej 60 i po części budynku od strony działki nr 29/2 zgodnie z załącznikiem graficznym.	działka nr 30/7, AM-6, obręb 0028	14.1MW,U	1.+/- 2. +	1.+/-	<i>Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i>
2.	14.01.2014.	Ryszard Hołowaty	1. Zmiany w zapisach projektu mpzp: a) w §6 pkt 2 lit. a – dopisać „z wyjątkiem terenów objętych §70 (tj. terenu oznaczonego na załączniku nr 14 symbolem 14.1.MW,U); b) w §11 pkt 5 tiret pierwszy zmienić 1,3 miejsca postojowego na 1 miejsce postojowe; c) w §70 w pkt 3 dopisać lit. g: „dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zbliżeniu do granicy działek lub na jej granicy”; d) brak zgody na treść zawartą w §70 pkt 5 odnośnie stawek procentowych określających wysokość stawki procentowej.	działka nr 30/7, AM-6, obręb 0028	14.1MW,U	1b. +/-	1a. - 1b. +/- 1d. -	<i>Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i>  <i>1c. Uwaga bezprzedmiotowa – zapisy planu dopuszczają tak sytuowaną zabudowę - §14 pkt 1</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>2. Skorygować ww. treść jak i samowolę sąsiada.</p> <p>3. Całą działkę nr 30/7 zaznaczyć po granicy działki jako osobne oznaczenie terenu 14.1MW,U.</p>					<p>2. Uwaga bezprzedmiotowa - nie dotyczy obszaru objętego planem</p> <p>3. Uwaga bezprzedmiotowa - projekt mpzp ustala działki jako oddzielne tereny, dla których są odrębne zapisy.</p>
3.	Dwa wnioski z 15.01. 2014.	Krystyna Świątała	Przywrócenie ustaleń z obowiązującego mpzp dotyczących przeznaczeń na terenie 9US w projekcie planu.	działki nr 3/4, 3/5, 4, AM-16, obręb 0060	9US	+		
4.	15.01. 2014.	KS Akademia Piłkarska Orlik	Umożliwienie postawienia na terenie działki nr 46 czterech reklam o łącznej pow. 48 m <sup>2</sup> .	działka nr 46, obręb AM18, obręb 0060	10.US	+/-	+/-	Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
5.	16.01.2014.	Michał Rokosz Adam Januszewicz	1. Niespójność zapisów planu z zapisami studium: a) dopuszczenie szeroko rozumianej zabudowy usługowej, nie rozgraniczając jej na inne rodzaje usług, co pozwoliłoby ograniczyć stopień uciążliwości dla obszaru zabudowy mieszkaniowej, na którym znajduje się przedmiotowa działka; b) dopuszczenie kształtowania zabudowy zwartej a nie jak w studium zabudowy o „drobnoziarnistej”, mozaikowej strukturze (obszar MP);				1a. -  1b. -	<i>Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
			<p>c) dotycząca zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do poziomu 0,5;</p> <p>d) niezgodność zapisów §70 pkt 3 lit. b-d dotyczących intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej ze studium;</p> <p>2. Sprzeczność z §13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:</p> <p>a) dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz brak ograniczeń co do wysokości zabudowy spowoduje możliwość wystąpienia przysłaniania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku lecznicy;</p> <p>b) brak precyzyjnie określonej maksymalnej wysokości budynku;</p> <p>3. Brak spójności ww. zapisów konserwatorskich z §6 pkt 4 lit. a i</p> <p>4. Określenie różnej ilości miejsc postojowych dla różnych rodzajów usług.</p>	działka nr 30/7, AM-6, obręb 0028,	14.1MW/U		<p>1c. -</p> <p>1d. -</p> <p>2a.-</p> <p>2b.-</p> <p>3.-</p> <p>4.-</p>	

Prezydent Miasta  
Jeleniej Góry

PREZYDENT  
Jeleniej Góry

Marcin Zawila

## UZASADNIENIE

Do wyłożonego w dniach od 11 grudnia 2013 r. do 2 stycznia 2014 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Grunwaldzkiej i na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r. poz. 647, ze zm.) w terminie przewidzianym w obwieszczeniu i ogłoszeniu (tj. do dnia 16 stycznia 2014 r.) wniesiono 6 wniosków z uwagami. W dwóch wnioskach z 15.01.2014 r. złożonych przez p. Krystynę Świtałę treść uwag została powtórzona, w związku z czym podano jedno rozstrzygnięcie uwzględniające w całości wnioski. Pozostałe uwagi nie uwzględniono lub uznano w części za bezprzedmiotowe.

Nie uwzględniono uwagi Pana Ryszarda Hołowatego w części dotyczącej przeznaczenia działki jako osobne oznaczenie U/M5. Projekt planu miejscowego ustala wnioskowaną działkę jako osobny teren, ale oznaczony jest symbolem 14.1MW,U a nie jak wnioskuje właściciel - U/M5.

Nie uwzględniono uwagi Pana Ryszarda Hołowatego w części dotyczącej dopisania do zapisu ustalającej strefę ochrony konserwatorskiej „OW” obszaru historycznej wsi Sechsstadte (§6 pkt 2 lit. a) sformułowania „z wyjątkiem terenów objętych §70 (tj. terenu oznaczonego na załączniku nr 14 symbolem 14.1.MW,U)”. Wprowadzenie niniejszej zmiany nie jest możliwe ze względu na uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków.

Uwagę w zakresie zmiany wskaźnika miejsc postojowych uwzględnia się wyłącznie dla terenów na załączniku nr 14, ze względu na ich specyfikę, zatem nie może ona być uwzględniona w postulowanym kształcie dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie uwzględniono również uwagi w części dotyczącej braku zgody na treść zawartą w §70 pkt 5 odnośnie stawek procentowych. Stawki procentowe określa się obowiązkowo na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględniono uwagi KS Akademia Piłkarska Orlik w zakresie umożliwienia postawienia na terenie działki nr 46 czterech reklam o łącznej powierzchni 48 m<sup>2</sup>. Polityka przestrzenna Gminy w zakresie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych została wyrażona w §15 pkt 1 projektu uchwały i na takich zasadach i przyjętych parametrach dopuszcza się sytuowanie reklam.

Nie uwzględniono uwagi Panów Michała Rokosza i Adama Januszewicza dotyczącej niespójności zapisów projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała Nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001r. ze zm.) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690).

Składający uwagę zarzucają, że w projekcie planu dopuszczono szeroko rozumianą zabudowę usługową, nie rozgraniczając jej na inne rodzaje usług, co pozwoliłoby ograniczyć stopień uciążliwości dla obszaru zabudowy mieszkaniowej, na którym znajduje się przedmiotowa działka. Studium dopuszcza zarówno usługi „niekomercyjne” jak i drobne funkcje gospodarcze,

stąd dopuszczona w projekcie planu zabudowa usługowa. Zapisy projektu planu jasno wskazują w §5 pkt 1, że zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Dodatkowo w zakresie ochrony przed hałasem teren zakwalifikowano jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, dla którego stosuje się odpowiednie standardy zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym obawa składujących uwagę przed uciążliwościami od ustalonej w projekcie planu zabudowy usługowej wydaje się nieuzasadniona.

Składający uwagę wskazują także, że projekt planu dopuszcza kształtowanie zabudowy zwartej, a nie jak w studium zabudowy o „drobnoziarnistej”, mozaikowej strukturze (obszar MP). Zaznacza się, że w studium nie określono definicji zabudowy o „drobnoziarnistej”, mozaikowej strukturze. Ponadto istniejący budynek przy ul. Grunwaldzkiej 60 wraz z sąsiednim budynkiem (nr 58) stanowi kompleks zabudowy zwartej. W zakresie tak ukształtowanej, historycznej zabudowy projekt planu został uzgodniony z Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków.

Składający uwagę podnoszą także kwestię niezgodności zapisów projektu planu zawartych w §70 pkt 3 lit. b-d i dotyczących intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej ze studium. Studium określa wyłącznie preferowaną intensywność brutto zabudowy dla terenów MP, nie ustala ani powierzchni zabudowy ani też powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo zaznacza się, że jest to preferowany wskaźnik, który może na etapie sporządzania planu miejscowego ulec uściśleniu, co ma miejsce w tym przypadku. Składający uwagę wskazują na niespójność ww. zapisów dotyczących parametrów i wskaźników zabudowy z zapisami konserwatorskimi zawartymi w §6 pkt 4 lit. a i b. Nadmienia się, że §6 pkt 4 dotyczy historycznego układu ruralistycznego ujętego w wojewódzkim wykazie zabytków, który został wyznaczony na załączniku nr 10 i nie dotyczy terenu 14.1MW,U.

Składający uwagę stoją na stanowisku, że poprzez brak precyzyjnie określonej maksymalnej wysokości budynku i dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz brak ograniczeń co do wysokości zabudowy spowoduje możliwość wystąpienia przysłaniania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku lecznicy, co jest sprzeczne z §13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Problem doświetleń budynków wykracza poza materię planu miejscowego. Na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę kwestia ta jest szczegółowo analizowana. Każdy projekt budowlany musi być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym z ww. rozporządzeniem. Ponadto podkreśla się, że projekt planu ustala maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu gzymsu lub attyki na 12 m oraz dopuszcza dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, zatem stanowisko składających uwagę o nieprecyzyjnie określonej wysokości, wydaje się bezzasadne.

Nie uwzględniono także uwagi w zakresie określenia różnej ilości miejsc postojowych dla różnych rodzajów usług. Projekt planu co prawda dopuszcza zabudowę usługową, ale nie przesądza jakie usługi będą realizowane.

PREZYDENT MIASTA  
Jeleniej Góry  
  
Marcin Zawita