

ZARZĄDZENIE NR 0151 – 1341/V/10
PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY

z dnia 13 stycznia 2010 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry (w zakresie określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 r., z późn. zm.) oraz na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwagi wniesione do *projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (w zakresie określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²)* rozpatruje się w sposób określony w załączniku tabelarycznym do niniejszego zarządzenia.
2. Integralną częścią Zarządzenia jest załącznik tabelaryczny – Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag,
wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra
(w zakresie określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²),
o których mowa w art. 11 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Autor uwag	Treść uwag	Uwagi uwzględnione	Uwagi nieuwzględnione	Uwagi
1.	Focus Park Sp. z o.o.	Wniosek o wyszczególnienie w studium numerów geodezyjnych działek w obszarze Centrum Handlowo – Rozrywkowego Focus Park.	—————	Uwaga nieuwzględniona	Studium jest dokumentem polityki przestrzennej, a nie przepisem gminnym i nie zawiera, ze względu na swój charakter, dyspozycji przestrzennych formułowanych w odniesieniu do poszczególnych działek.
2.	Komisja Rozwoju Rady Miejskiej Jeleniej Góry	<ol style="list-style-type: none"> 1. Teren oznaczony symbolem UC.4 rozszerzyć o obszar zajmowany aktualnie przez PEC. 2. Dla terenu UC.7 wprowadzić zapis o konieczności wykonania przez Inwestora mostu (kładki) przez rzekę Bóbr dla obsługi komunikacyjnej terenu od strony ul. Złotniczej. 3. Na terenie UC.14 wykreślić jako funkcję podstawową zieleń parkową (ZP), pozostawiając jedynie usługi sportu (US). 	<p>Ad 1. i 3. Uwagi uwzględnione.</p> <p>Ad 2. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej obsługi komunikacyjnej terenu UC.7 od strony ul. Złotniczej.</p>	Ad 2. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej narzucenia Inwestorowi wymogu wykonania mostu (kładki) na rzece Bóbr.	Ustalenie zasad finansowania inwestycji nie jest przedmiotem studium. Szczegółowe dyspozycje co do zasad obsługi komunikacyjnej terenu (w tym także ustalenie rozwiązania dojazdu poprzez drogę wewnętrzną), zostaną ustalone w planie miejscowym.

3.	<p>„GRUPA TAU+PARTNER” Krzysztof J. Chamielec</p>	<p>Wniosek o przeznaczenie obszaru w granicach działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 (położonych w dzielnicy Zabobrze III) pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</p> <p>W uzasadnieniu, Autor uwagi wskazuje na niezgodność projektu zmiany studium z obowiązującym na obszarze działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 (położonych w dzielnicy Zabobrze III) planem miejscowym, twierdząc, że plan ten pozwala na lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i uznaje za uprawnione w tej sytuacji roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ponadto przytacza art. 36 ust. 4 ww. ustawy wskazując, że uwzględnienie Jego wniosku może dać podstawę dla uzyskania przez Gminę dochodu z tytułu tzw. „renty planistycznej”.</p> <p>Wnoszący podnosi także, że teren objęty uwagą posiada wszelkie predyspozycje dla lokalizacji galerii handlowej (lepsze niż tereny wskazane w zmianie studium) oraz, że zmiana studium narusza prawa właściciela terenu wynikające z art. 6 ust. 2 ww. ustawy.</p>	<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ustalenia zmiany studium nie naruszają uprawnień dysponenta terenu, wynikających z obowiązującego na rozpatrywanym terenie <i>miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze - obszar planistyczny Zabobrze I-II-II i ogrody działkowe</i> i nie ograniczają możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z tym planem. 2. Zgodnie z ww. planem teren w granicach działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 nie jest wskazany pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 3. Studium jest dokumentem polityki przestrzennej gminy, a nie przepisem prawa miejscowego i tym samym jego ustalenia nie rodzą skutków, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 4. Działki zostały nabyte od gminy na cele określone w obowiązującym planie i winny być zagospodarowane zgodnie z zawartymi aktami notarialnymi
----	---	--	--	-------------------------------------	---

4.	Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Jeleniej Górze	Wniosek o włączenie do terenów wskazanych pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² nieruchomości położonej przy ul. Jana Pawła II nr 21 (działki nr 3/6, 3/7 i 2/2, obr. 28NE)	Uwaga uwzględniona	_____	_____
5.	REDEVCO POLSKA GAMMA SP. Z O.O TK Polska Operation S.A. PKS „TOUR” Sp. z o.o.	Wniosek o wprowadzenie w projekcie zmiany studium następujących korekt: 1. W cz.V, rozdział 15, pkt 2.2, ppkt 1g tekstu studium wprowadzić zmianę dotyczącą preferowanej wysokości zabudowy z 3-7 kondygnacji na 2-7 kondygnacji. 2. Zmienić parametry określone dla terenu UC.6 (cz.V, rozdział 15, pkt 2.2, ppkt 2c): a) maksymalną intensywność zabudowy z 2,0 na 3.3, b) maksymalną wysokość zabudowy z 14,00 na 25,00m, c) minimalną liczbę kondygnacji z 3 na 2.	Ad 1. Uwaga uwzględniona , z zastrzeżeniem określonym w rubryce uwagi. Ad 2. Uwaga uwzględniona w części , poprzez korektę: a) wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu określonego w uwadze, b) maksymalnej wysokości zabudowy z 14,00 m na 22,00 m, pod warunkiem zróżnicowania wysokości oraz z dopuszczeniem wyższych akcentów architektonicznych nie konkurujących z dominantami starego miasta, c) minimalnej liczby kondygnacji zgodnie z treścią uwagi.	Ad 2. Uwaga nieuwzględniona w części , w zakresie ustalenia wysokości zabudowy na poziomie 25,00 m dla całego obiektu.	Ad 1. Korekta zapisu dotyczącego minimalnej ilości kondygnacji zostanie wprowadzona w ustaleniach tekstu studium odnoszących się wyłącznie do terenu MUC,UC.6 – stosownie do przedmiotu zmiany studium. Ad 2. Dopuszczenie na całym terenie MUC,UC.6 zabudowy o wysokości 25,00 m spowodowałoby nadmierną, negatywną ingerencję w krajobraz kulturowy tej części miasta.
6.	Krystyna Światała	Wniosek o: 1. Przeznaczenie działek nr 3/2 i 4 w całości pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , lub: 2. wyłączenie ww. obszaru ze zmiany studium i przypisanie mu funkcji określonej w obowiązującym planie miejscowym.	Uwaga uwzględniona poprzez przeznaczenie działek nr 3/2 i 4 w całości pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² .	_____	_____

7.	F-K-TEAM S.J. M. Fiałkowski & K. Kadej	Wniosek o objęcie zmianą studium terenu położonego w rejonie ul. Zgorzeleckiej i Jana III Sobieskiego w granicach działek nr 18/1, 18/2, 18/4, 18/5, 18/6, 12/2, 12/3, 12/10 i 17/6 (AM-1, obr. 0020 Jelenia Góra 3) i przypisanie mu funkcji UC.	Uwaga uwzględniona	_____	_____
8.	MULTI PARK II Sp. z o.o.	Wniosek o objęcie zmianą studium terenu położonego w rejonie ul. Zgorzeleckiej i Jana III Sobieskiego w granicach działek nr 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 12/2, 12/3, 12/8, 12/9, 12/10, 12/12, 17/2, 17/3, 17/4, 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/6 i 23 (AM-1, obr. 0020 Jelenia Góra 3) i przypisanie mu funkcji UC.	Uwaga uwzględniona	_____	_____
9.	Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział w Jeleniej Górze	Uwagi dotyczą: 1. Niespójności tekstu i rysunku zmiany studium w zakresie ustaleń zawartych w rozdziale 13 podrozdz. 1 – zapis pomiędzy punktami 6 i 7b oraz w rozdz. 13 podrozdz. 2 pkt 4 lit. h i k oraz w rozdz. 15 podrozdz. 2.2. a także na rysunku w zakresie terenów o symbolach ZD,UT,US.UC.3; UC.10 i MUC,UC.15. 2. Nieuwzględnienia istniejących dużych sklepów położonych u zbiegu ul. Jana Pawła II i G. Bacewicz. 3. Braku ustaleń dotyczących zasad (w tym zasad finansowania) przebudowania i rozbudowania elementów ukł. komunikacyjnego koniecznych ze względu na zlokalizowanie WOH. Aspekt ten	Ad 1. Uwaga uwzględniona	Ad 2 –7. Uwagi nieuwzględnione	Ad 2. Obiekty położone u zbiegu ulic Jana Pawła II i G. Bacewicz nie są, zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę, obiektami handlowymi o pow. sprzedaży powyżej 2000m ² i nie planuje się ich rozbudowy w tym zakresie. Ad 3. Lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² zostały ustalone w oparciu o docelowy układ komunikacyjny miasta określony w studium. Tereny te leżą przy głównych ciągach komunikacyjnych miasta (istniejących oraz projektowanych) lub w miejscach, w których o ich

		<p>powinien być bardzo starannie powtórnie przeanalizowany.</p> <p>4. Braku ustaleń dotyczących zasad lokalizowania parkingów obsługujących WOH.</p> <p>5. Braku szczegółowych ustaleń funkcjonalnych dotyczących pożądanego programu uzupełniającego handel (obiekty kultury, rozrywki itp.).</p> <p>6. Zastrzeżeń do lokalizacji oznaczonych symbolami UC.1; ZD,UT,US,UC.3 i UC.10, jako kolidujących z rekreacyjnym charakterem terenów leżących na północny – wschód od Zabobrza, w sąsiedztwie wylotów w kierunku Legnicy i Wrocławia.</p> <p>7. Zaniepokojenia zamiarem zlokalizowania WOH w śródmieściu (MUC,UC.6; UC.9) ze względu na obniżenie atrakcyjności śródmieścia, w którym sklepy zastępowane są innymi funkcjami (banki, operatorzy sieci komórkowych).</p>			<p>usytuowaniu przesadzają istniejące dokumenty nadrzędne w stosunku do studium (plany miejscowe lub decyzje o pozwoleniu na budowę). Kwestie finansowania robót drogowych nie są przedmiotem studium.</p> <p>Ad 4. Lokalizacja parkingów o niezbędnej dla poszczególnych obiektów wielkości wynika z obowiązujących przepisów prawa powszechnego, w tym z ustaleń planów miejscowych i nie wymaga stosowanych zapisów w dokumentach polityki przestrzennej miasta.</p> <p>Ad 5. Szczegółowe wymagania funkcjonalno – programowe są przedmiotem planu miejscowego a nie studium. Na terenach, na których wymaga się obligatoryjnie wprowadzenia innego przeznaczenia stosowne zapisy zostały wprowadzone.</p> <p>Ad 6 . Teren UT,US,UC.1 został wytypowany pod lokalizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m² ze względu na predyspozycje wynikające ze stanu władania gruntami (teren gminy), powiązanie</p>
--	--	---	--	--	---

					<p>przestrzenne z istniejącym centrum handlowym „ECHO” oraz dobre warunki komunikacyjne. Projekt studium dopuszcza wariantowe wykorzystanie terenu (także dla rekreacji i wypoczynku), wymagając dokonania w planie miejscowym szczegółowego rozpoznania walorów przyrodniczych tego terenu oraz wprowadzenia ustaleń dostosowanych do ww. uwarunkowań.</p> <p>Teren ZD,UT,US,UC.3 został włączony do opracowania na wniosek Komisji Rozwoju RM Jeleniej Góry, a rozszerzenie go o gminny teren UC.10 jest logiczną konsekwencją tej decyzji.</p> <p>Ad 7. Lokalizacja MUC,UC.9 wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zapis ten daje możliwość realizacji hali targowej w miejscu istniejącego targowiska. Wskazanie pod galerię handlową terenu MUC,UC.6 daje szansę zastąpienia obecnego, substandardowego zainwestowania (pawilon „Komfort” i dworzec autobusowy), zabudową o charakterze śródmiejskim i poprawy walorów wizualnych przestrzeni tej części miasta.</p>
--	--	--	--	--	--

10.	Polski Związek Działkowców, Zarząd Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Nad potokiem”	<p>Wnoszący składają następujące zastrzeżenia do projektu zmiany studium (teren ZD,UT,US,UC.3):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Przedmiotowe rozwiązanie spowoduje likwidację aż 77 użytkowanych od 1978 r. i trwale zagospodarowanych i zabudowanych (altany, szklarnie, namioty foliowe) działek. Zaproponowane tereny zamienne zaspokoją roszczenia ok. ¼ uprawnionych do rekompensaty członków Związku. 2. Zaproponowane tereny zamienne są zaniedbane i nie zrekompensują nakładów poniesionych przez działkowców. Ponadto w granicach działki nr 3/2 znajduje się studnia głębinowa, której strefa ochronna znacznie ogranicza możliwość wykorzystania terenu. 	<p style="text-align: center;">—————</p>	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgodnie z projektem zmiany studium w obrębie terenu ZD,UT,US,UC.3 dopuszcza się możliwość równorzędnego wprowadzenia wszystkich przeznaczeń, do których odnoszą się użyte symbole, a więc:</p> <p>ZD – tereny ogrodów działkowych, UT – usługi i inne formy zagospodarowania terenu służące turystyce i rekreacji, US – usługi sportu wraz z zielenią towarzyszącą, UC – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².</p> <p>Tym samym zmiana studium pozwala na zachowanie ogrodów w ich obecnych granicach.</p> <p>Ostateczne rozdysponowanie terenu pod poszczególne przeznaczenia, a także skutki terenowo – prawne tej decyzji są przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nie studium.</p>
-----	---	--	--	------------------------------	--