

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

ZARZĄDZENIE NR 0050/1815/2014.VI PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY z dnia 20... maja 2014 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie 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 art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwagi wniesione do ponownie 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 Jelenia Góra w sprawie rozpatrzenia uwag,
 - 2) załącznik nr 2 – Uzasadnienie Prezydenta Miasta Jelenia Góra do rozstrzygnięcia.

§ 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 Zawila

**ROZSTRZYGNIĘCIE PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG
wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych przy ulicy Grunwaldzkiej i na 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	11
1.	14.04.2014.	Krystyna Światała	<p>1. Wnoszę o wykonanie i wydanie wyciągu z części mapowej i opisowej zaprojektowanych zmian.</p> <p>2. Wnoszę o wykonanie i wydanie „Udokumentowania (kserokopie dokumentów), z których wynika, że zaprojektowana kolejna zmiana mpzp jak i jej poprzedniczka uwzględniają rekompensatę ekwiwalentną (wyrównanie wartości cen rynkowych gruntów wg ich nowych funkcji do wartości rynkowej tych gruntów wg stanu przed objęciem ich pracami planistycznymi).”</p>	działki nr 3/4, 3/5, 4 (AM-16, o. 0060)	9.1.U,US tereny zabudowy usługowej, sport i rekreacja		<p>1. –</p> <p>2. –</p>	<p>1. Uwaga bezprzedmiotowa – należy ją traktować jako wniosek o udostępnienie informacji publicznej, a nie jako uwagę do wyłożonego projektu planu. Odpowiedź w sprawie wysłano pismem A-AU.6721.22.2012 z dnia 2014-04-24.</p> <p>2. Uwaga bezprzedmiotowa – plan nie rozstrzyga o rekompensatach ekwiwalentnych. Kwestię odszkodowań reguluje art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.). Odpowiedź w sprawie wysłano pismem A-AU.6721.22.2012 z dnia 2014-04-24.</p>

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	11
			<p>3. Wnoszę o wykonanie i wydanie „Informacji w przedmiocie zapewnienia fizycznego, a nie teoretycznego dostępu przedmiotowych gruntów do sieci dróg publicznych, a w szczególności sposób rozwiązania dróg dojazdowych z przedmiotowego terenu do sieci dróg publicznych. Teren ten z uwagi na jego powierzchnię i kształt, w tym gabaryty działek nr 3/4, 3/5 i 4, konfigurację terenu, cieki wodne, itp., a nade wszystko nieuregulowany w sposób logiczny i wymagany prawem sposób rozwiązania dróg (ich odległości od granic działek determinujące ich wielkość, zachowanie kątów skrętu, dostępność do dróg głównych, itp.) w zaprezentowanym rozwiązaniu nie może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem określonym w aktualnie obowiązującym, jak i zaprezentowanym w toku spotkania [...] dokumencie. Oczekuję niezwłocznego przedłożenie potwierdzonych w formie dokumentu urzędowego zapisów w przedmiocie zapowiedzianego w toku rozmowy w dniu 10 kwietnia 2014 r. z planistą / projektantem mpzp co do nie tylko daty wejścia w życie kompleksowego planu obejmującego m. in. kwestię dróg dojazdowych, jak i sieci uzbrojenia technicznego, ale nawet terminu przystąpienia do prac związanych z II etapem.”</p>				3. –	<p>3. Uwaga bezprzedmiotowa – plan miejscowy nie ustala terminów budowy dróg, sieci uzbrojenia terenu, czy też innych inwestycji (wraz z ich etapowaniem) związanych z realizacją ustaleń mpzp.</p> <p>Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</p> <p>Odpowiedź w sprawie wysłano pismem A-AU.6721.22.2012 z dnia 2014-04-24.</p>

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	11
			<p>4. Brak rozstrzygnięcia w formie decyzji sprawy dalszego istnienia podziemnego ujęcia wody wraz ze strefą ochronną. Ustalona ona została decyzją Wojewody Jeleniogórskiego o rejestracji przedmiotowego ujęcia wody, co następnie zostało zatwierdzone w części mapowej i opisowej obowiązującego mpzp.</p> <p>5. Niezwłoczne wydanie na podstawie art. 72 i ze skutkami wynikającymi z tego i art. 74 Kpa decyzji oraz mapy ww. decyzji Wojewody Jeleniogórskiego dot. omawianego ujęcia wody.</p> <p>6. Niezwłoczne wydanie na podstawie art. 72 i ze skutkami wynikającymi z tego i art. 74 Kpa wyciągu z części finansowej mpzp, z której wynika, iż zostały zabezpieczone środki finansowe na wykup przedmiotowych gruntów (dotyczy to prognozy skutków finansowych realizacji przedmiotowego mpzp).</p>				<p>4. –</p> <p>5. –</p> <p>6. –</p>	<p>4. Uwaga bezprzedmiotowa – wykracza poza zakres merytoryczny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p> <p>5. Uwaga bezprzedmiotowa – niniejszą prośbę należy traktować jako wniosek o udostępnienie informacji publicznej a nie jako treść uwagi.</p> <p>6. Uwaga bezprzedmiotowa – odpowiedź w sprawie wysłano pismem A-AU.6721.22.2012 z dnia 2014-04-24.</p>

2.	16.04.2014.	Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami	<p>1. Wniosek dotyczący rysunku planu nr 13:</p> <p>a) wyodrębnienie z terenu oznaczonego symbolem 13.U ciągu pieszo-rowerowego jako samodzielnego terenu o funkcji drogi i ścieżki pieszo-rowerowej i przesunięciu jej przebiegu wzdłuż granic działek nr 31/13 i 31/17, w przypadku braku możliwości przeprowadzenia powyższego – wniosek o likwidację przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej;</p> <p>b) dla całej działki 31/17 – za wyjątkiem pasa gruntu graniczącego z budynkiem Szymanowskiego 7 – określić jeden równorzędny sposób zagospodarowania: usługi i cele mieszkaniowe.</p> <p>2. Wniosek dotyczący rysunku planu nr 7:</p> <p>a) wyodrębnienie z terenu 7.1U ciągu pieszo-rowerowego jako samodzielnego terenu o funkcji ścieżki pieszo-rowerowej oraz aby ścieżka ta przebiegała przez teren działki nr 58/8;</p> <p>b) włączenie do terenu 7.1U części terenu oznaczonego symbolem 7.KS położonego na zapleczu działki nr 59/2;</p> <p>c) ustalenie na terenach 7.1ZP i 7.2ZP jednego wariantu przebiegu ścieżki pieszo-rowerowej, której przebieg nie będzie kolidował z innym zaprojektowanym zagospodarowaniem w ramach funkcji 7.1ZP i 7.2ZP.</p>	<p>działki nr 31/13 i 31/17, (AM-20, obręb 0060)</p> <p>działka nr 58/8 (AM-20, o. 0060)</p>	<p>13.U, 7.1U tereny zabudowy usługowej</p> <p>7.KS tereny parkingów</p> <p>7.1ZP, 7.2ZP tereny zieleni urządzonej</p>		<p>1a. –</p> <p>1b. –</p> <p>2a. –</p> <p>2b. –</p> <p>2c. –</p>	<p><i>Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i></p>
3.	02.05.2014.	Ryszard Hołowaty	<p>Zmiany w zapisach projektu mpzp:</p> <p>1. W §6 pkt 2 lit. a – dopisać „z wyjątkiem terenów objętych §70 (tj. terenu oznaczonego na załączniku nr 14 symbolem 14.1.MW,U);</p> <p>2. W §11 pkt 5 tiret pierwszy zmienić 1,3 miejsca postojowego na 1 miejsce postojowe;</p>	<p>działka nr 30/7, AM-6, obręb 0028</p>	<p>14.1MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej</p>		<p>1. –</p> <p>2. –</p>	<p><i>1. Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i></p> <p><i>2. Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i></p>

			<p>3. W §70 w pkt 3 dopisać lit. g: „dopuszcza się sytuowanie zabudowy w zblizeniu do granicy działek lub na jej granicy”;</p> <p>4. Uwaga dotycząca zapisów w § 70 wyłożonego projektu planu</p> <p>5.Brak zgody na treść zawartą w §70 pkt 5 odnośnie stawek procentowych określających wysokość stawki procentowej.</p> <p>6. Brak odniesienia się do kwestii miejsc postojowych i dobudowy – uzupełnienie brakującego rogu budynku (właściciel w posiadaniu odstępstwa Ministra Budownictwa).</p> <p>7. Skorygować ww. treść § 6, 11, 70 jak i samowolę sąsiada (nie oznaczone na żadnej mapce kolorem jaki teren został zajęty przez sąsiada, jaka powierzchnia tego terenu), na jaką właściciel nieruchomości został narażony ze strony miasta z częścią graficzną do planu oraz całą działkę nr 30/7 zaznaczyć po granicy działki jako osobne oznaczenie terenu 14.1MW,U.</p>				<p>3. Uwaga bezprzedmiotowa – zapisy planu dopuszczają tak sytuowaną zabudowę – w §14 pkt 1.</p> <p>4. - 4. Uwaga bezprzedmiotowa – propozycja zmiany zawarta w uwadze jest tożsama z przytoczonym zapisem planu (nie wprowadza zmian w planie).</p> <p>5. – 5. Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</p> <p>6. – 6. Uwaga bezprzedmiotowa – w projekcie mpzp znajdują się zapisy dotyczące miejsc postojowych oraz możliwa jest dobudowa.</p> <p>7. – 7. Uwaga bezprzedmiotowa - skorygowanie samowoli sąsiada nie stanowi zakresu merytorycznego planu miejscowego, ponadto nie dotyczy obszaru objętego planem. Projekt mpzp ustala działkę 30/7 jako oddzielny teren, dla którego określono oddzielne zapisy.</p>
4.	05.05.2014.	Krystyna Światała	1.Kwestia rekompensaty za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości.	działki nr 3/4, 3/5, 4, AM-16, obręb 0060	9.1.U,US tereny zabudowy usługowej, sport i rekreacja		<p>1. Uwaga bezprzedmiotowa – plan nie rozstrzyga o rekompensatach, stwierdzenie spadku wartości nieruchomości możliwe jest dopiero po uchwaleniu mpzp. Kwestię odszkodowań reguluje art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o</p>

			<p>2. "Przypisana gruntom funkcje - usługi sportowe wyklucza jakąkolwiek możliwości na wskazany cel, przy czym stanu tego nie zmienia zapis o możliwości wykorzystania tych gruntów na cele budownictwa handlowego tym bardziej, że brak zapisu iż może to być również handel w ogólnym pojęciu tj. taki jak jest stosowany do obiektów wielkopowierzchniowych jak i umieszczenie tego zapisu po słowach (funkcja dodatkowa) również wyklucza inne budownictwo poza usługami sportowymi (między innymi pawilony sportowe i handlu sprzętem sportowym)."</p> <p>3. "Posadowienie obiektów w odległości od 0-1,5m od granicy działki nie tylko wykluczy możliwość posadowienia budynku, ale uniemożliwia prowadzenie akcji ratowniczej z wymaganej dla tego typu obiektów drogi pożarowego stosunkowo dużej szerokości (kilkunastu metrów)."</p> <p>4. Uporządkowanie sprawy istnienia podziemnego ujęcia wody.</p>				<p>2. –</p> <p>3. –</p> <p>4. –</p>	<p><i>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).</i></p> <p><i>2. Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i></p> <p><i>3. Uzasadnienie do nieuwzględnionych uwag zawarto w załączniku nr 2.</i></p> <p><i>4. Uwaga bezprzedmiotowa – wykracza poza zakres merytoryczny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i></p>
--	--	--	---	--	--	--	-------------------------------------	---

Prezydent Miasta
Jeleniej Góry

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry

Marcin Zawita

UZASADNIENIE

Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu (w dniach od 26 marca 2014 r. do 17 kwietnia 2014 r.) 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 5 maja 2014 r.) wniesiono 4 pisma z uwagami, których nie uwzględniono bądź uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ nie odnosiły się do ustaleń ponownie wyłożonego projektu planu miejscowego.

Nie uwzględniono uwag Pani Krystyny Światły. Projekt planu miejscowego zakłada obsługę komunikacyjną tego terenu poprzez drogę wewnętrzną 9.KDW, podłączoną do ulicy publicznej 6KD 1/2 ustalonej w obowiązującym *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja* (Uchwała Nr 476/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2005 r.). Zarzut, że tak zaprojektowany układ dróg jest nielogiczny i niezgodny z prawem, jest bezzasadny. Art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje dostęp do drogi publicznej jako „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. W związku z powyższym dojazd do działki budowlanej poprzez drogę wewnętrzną, co ma miejsce w tym przypadku, jest prawnie dopuszczony. Kwestię dojazdów regulują także przepisy odrębne, w tym Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Zaprojektowana w projekcie planu droga wewnętrzna 9.KDW jest zgodna z §14 i §15 ww. rozporządzenia, a jej parametry oraz promienie łuków, zostały dobrane stosownie do planowanego na terenie 9.1.U,US przeznaczenia. Narzucona w projekcie planu 12-metrowa szerokość terenu drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających i 5-metrowa szerokość dla jezdni wydaje się być wystarczająca dla przewidywanej w projekcie planu zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oraz zapewnia odpowiedni standard drogi, z możliwością lokalizacji chodników i prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Nadane dla terenu 9.1.U,US przeznaczenie wynika z przeznaczenia ustalonego w dokumencie kierunkowym określającym politykę przestrzenną miasta Jelenia Góra, tj. w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (Uchwała Nr 482/XXXVII/2001 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22 maja 2001 r. ze zm.). W Studium oznaczony w planie jako 9.1.U,US znajduje się na terenie ZD,UT,US/UC.3 – tereny ogrodów działkowych, tereny usług i innych form zagospodarowania dla turystyki i rekreacji; tereny usług sportu, tereny, na których

preferuje się usługi handlu o powierzchni ponad 2000 m². Ponadto Studium ustala, że na terenach, na których symbol „UC” następuje po innym symbolu i jest oddzielony znakiem „/” lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może mieć charakter wyłącznie uzupełniający (za przeznaczenie podstawowe na tych terenach uznaje się funkcję określoną pierwszym symbolem, czyli w tym przypadku ZD, UT lub/i US). Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Następnie prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. Mając powyższe na uwadze, zgodnie z obowiązującym prawem, nie jest możliwe nadanie temu terenowi w projekcie planu wyłącznie funkcji usługowych lub funkcji handlu wielkopowierzchniowego, gdyż skutkowałoby to niezgodnością ze Studium i brakiem możliwości uchwalenia takiego planu. Trudno zatem uznać niniejsze ustalenie dotyczące przeznaczenia terenu za rażące naruszenie prawa, w myśl składającej uwagę.


Dodatkowo wyjaśnia się, że projekt planu stwarza prawne możliwości co do sposobu zagospodarowania obszaru, natomiast nie jest planem realizacyjnym. Kwestia dokładnej realizacji obiektów budowlanych czy posadowienia budynków wykracza poza szczegółowość planu miejscowego. To na etapie projektu budowlanego dla danej, konkretnej inwestycji muszą zostać zachowane wszelkie normy wynikające z przepisów odrębnych. Każdy projekt budowlany musi być zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. z przepisami przeciwpożarowymi. W innym przypadku jego realizacja nie będzie możliwa. Dodatkowo należy poinformować, iż zapisy planu umożliwiają, a nie nakładają obowiązek sytuowania ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy

Nie uwzględniono uwagi Pana Ryszarda Hołowatego 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.

Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany ustaleń planu dotyczących ilości miejsc postojowych dla terenów zabudowy wielorodzinnej (zawartych w § 11 pkt 5 tiret 1). Wskaźnik 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny ustalono wyłącznie dla terenu 14.1MW,U, ze względu na jego specyfikę. Ustalenie powyższe nastąpiło przed ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

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 uwag Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Drugie wyłożenie niniejszego projektu planu dotyczyło zakresu ustalonego na załącznikach graficznych nr 9 i 14, natomiast złożone uwagi złożono do załączników nr 7 i 13. W związku z powyższym złożone uwagi nie dotyczą zakresu wyłożonego planu.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry

Marcin Zawłta