

Załącznik nr 3
Do Uchwały Nr 625/LXXII/2010
Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28 września 2010 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIAN W STUDIUM,
 NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ PREZYDENTA MIASTA JELENIA GÓRA**

Lp.	Autor uwag	Treść uwag	Uwagi uwzględnione	Uwagi nieuwzględnione	Uwagi, wyjaśnienia dodatkowe
1.	Focus Park sp. z o.o. Al. Jana Pawła II 25 00-854 Warszawa	Wniosek o wyszczególnienie w studium numerów geodezyjnych działek w obszarze Centrum Handlowo – Rozrywkowego Focus Park		Uwaga nie uwzględniona	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	dla terenu UC 7 wprowadzić zapis o konieczności wykonania przez Inwestora mostu (kładki) przez Bóbr dla obsługi komunikacyjnej terenu od strony ul. Żłotniczej,	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej obsługi komunikacyjnej terenu UC 7 od strony ul. Żłotniczej.	Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej narzucenia wymogu wykonania mostu (kładki) na Bobrze przez Inwestora	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.	„GRUPA TAU+PARTNER” Krzysztof J. Chamielec ul. Graniczna 18 59-220 Legnica	Wniosek o przeznaczenie obszaru w granicach działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 położonych w dzielnicy Zabobrze 3 pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² . Autor uwagi, w uzasadnieniu wskazuje na niezgodność projektu zmiany studium z obowiązującym na obszarze działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 położonych w dzielnicy Zabobrze 3 planem miejscowym twierdząc, że plan ten pozwala na lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej		Uwaga nie uwzględniona	1. Ustalenia zmiany studium nie naruszają uprawnień dysponenta terenu wynikających z obowiązującego na rozpatrywanym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie ograniczają możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z w/w planem. 2. zgodnie z mpzp dzielnicy Zabobrze teren w granicach działek nr 44/7, 44/8 i 44/9 nie jest wskazany pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² , 3. studium jest dokumentem polityki przestrzennej gminy a nie przepisem prawa miejscowego tym samym jego ustalenia nie rodzą skutków, o których mowa w art. 36 i

		<p>2000m² i uznaje za uprawnione w tej sytuacji roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto przytacza art. 36 ust. 4 w/w 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 w/w ustawy</p>			<p>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. Obecnie dz. nr 44/7 i 44/8 zostały odzyskane przez Gminę w drodze sądowej.</p>
4.	<p>REDEVCO POLSKA GAMMA SP. Z O.O ul. B. Prusa 2 00-493 Warszawa</p> <p>TK Polska Operation S.A. ul. Mszczonowska 2 02-337 Warszawa</p> <p>PKS „TOUR” sp. z o.o. ul. Obrońców Pokoju 1B 58-500 Jelenia Góra</p>	<p>Wniosek o wprowadzenie w projekcie zmiany studium następujących korekt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 maksymalną wysokość zabudowy z 14,00m na 25,00m, 	<p>Ad. 1 Uwaga uwzględniona z zastrzeżeniem określonym w rubryce uwagi Ad. 2 Uwaga uwzględniona w części poprzez korektę maksymalnej wysokości zabudowy z 14,00 do 22,00m pod warunkiem zróżnicowania wysokości oraz z dopuszczeniem wyższych akcentów architektonicznych nie konkurujących z dominantami starego miasta,</p>	<p>Ad. 2 Uwaga nie uwzględniona w zakresie ustalenia wysokości zabudowy na poziomie 25,00m dla całego obiektu</p>	<p>Ad.1 Korekta zapisu dotyczącego minimalnej ilości kondygnacji została 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 25,00m spowodowałoby nadmierną, negatywną ingerencję w krajobraz kulturowy tej części miasta.</p>

5.	<p>Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział w Jeleniej Górze ul. Wolności 2 58-500 Jelenia Góra</p>	<p>Uwagi dotyczą:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nie uwzględnienia istniejących dużych sklepów położonych u zbiegu ul. Jana Pawła II i G. Bacewicz, 2. braku ustaleń dotyczących zasad (w tym zasad finansowania) przebudowania i rozbudowania elementów układu komunikacyjnego koniecznych ze względu na zlokalizowanie WOH. Aspekt ten powinien być bardzo starannie powtórnie przeanalizowany 3. braku ustaleń dotyczących zasad lokalizowania parkingów obsługujących WOH, 4. braku szczegółowych ustaleń funkcjonalnych dotyczących pożądanego programu uzupełniającego handel (obiekty kultury, rozrywki itp.), 5. 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. 6. 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>Uwagi nie uwzględnione</p>	<p>Ad. 1 Obiekty położone u zbiegu ulic Jana Pawła II oraz G. Bacewicz nie są, zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę, obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i nie planuje się ich rozbudowy w tym zakresie.</p> <p>Ad. 2 Lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² 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 usytuowaniu przesądzą 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. 3 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. 4 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.5 Teren UT,US,UC.1 został wytypowany pod lokalizację obiektów handlowych o</p>
----	--	---	--	-------------------------------	---

					<p>powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² ze względu na predyspozycje wynikające ze stanu władania gruntami (teren gminy), powiązanie przestrzenne z istniejącym centrum handlowym „ECHO” oraz dobre warunki komunikacyjne. Projekt studium dopuszcza wariantowe wykorzystanie terenu (także dla rekreacji i wypoczynku) i wymaga dokonania w planie miejscowym szczegółowego rozpoznania walorów przyrodniczych tego terenu i wprowadzenia ustaleń dostosowanych do w/w 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 w/w decyzji.</p> <p>Ad. 6</p> <p>Lokalizacja MUC,UC.9 wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zapis ten daje możliwość realizacji hali targowej w miejscu istniejącego targowiska.</p> <p>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>
6.	<p>Polski Związek Działkowców Zarząd Rodzinnego ogrodu Działkowego „Nad Potokiem” Ul. Noskowskiego 4/Ixp 58-506 Jelenia Góra</p>	<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 1978r. I trwale zagospodarowanych i zabudowanych (altany, szklarnie, namioty foliowe) działek a 		Uwaga nie uwzględniona	<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</p>

		<p>zaproponowane tereny zamienne zaspokoją roszczenia ok. ¼ uprawnionych do rekompensaty członków Związku.</p> <p>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>			<p>towarzyszącą, UC – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², 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 planu zagospodarowania przestrzennego a nie studium.</p>
7.	F-K-TEAM S.J. M. Fiałkowski & K. Kadej ul. Szyszkowa 70 58-820 Leśna	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 obręb 0020 Jelenia Góra 3 AM 1 i przypisanie mu funkcji UC		Uwaga nie uwzględniona	Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 04.03.2010r. Komisja Rozwoju negatywnie zaopiniowała – odrzuciła propozycję wskazania w studium terenu w rejonie ul. Zgorzeleckiej i Jana Sobieskiego pod lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego
8.	MULTI PARK II SP. Z O.O. ul. Jana Pawła II 25 00-854 Warszawa	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 obręb 0020 Jelenia Góra 3 AM 1 i przypisanie mu funkcji UC		Uwaga nie uwzględniona	Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 04.03.2010r. Komisja Rozwoju negatywnie zaopiniowała – odrzuciła propozycję wskazania w studium terenu w rejonie ul. Zgorzeleckiej i Jana Sobieskiego pod lokalizację wielkopowierzchniowego obiektu handlowego