

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

ZARZĄDZENIE NR 0050.1547.2018.VII
PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY
z dnia 8 sierpnia 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A 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 złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) załącznik nr 2 – Uzasadnienie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry do rozstrzygnięcia uwag.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Architektury Urbanistyki 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 złożonych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do wyłożonego w dniach od 13 czerwca 2018 r. do 4 lipca 2018 r. do publicznego wglądu projektu:
„miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w rejonie ulicy Wodnej w Jeleniej Górze – etap A”

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	28.06.2018 r.	..... *	Prośba o dopuszczenie na przedmiotowej działce parkingu	52/1 (obręb 0005, AM-5)	C3.ZP	X				
2.	28.06.2018 r.	..... *	1. W §18.2., p. pkt 2-6) i 9) - zmienić jak poniżej: 2) maksymalną wysokość zabudowy: a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: – z dachem dwuspadowym, wielospadowym lub mansardowym: 18,5 m, – z dachem płaskim lub zielonym: 16,8 m, b) innej: 8 m; 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X w części	X w części			Patrz pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 uzasadnienia (Załącznik nr 2).

			<p>budowlanej:</p> <p>a) maksymalną: 4,5,</p> <p>b) minimalną: 0,01;</p> <p>4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>6) dachy: (...)</p> <p>c) mansardy o nachyleniu do 90°,</p> <p>d) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od powyżej 12° do 55°;</p> <p>9) elewacje do specjalnego opracowania od strony terenu B3.KSp-U i 3.KDD, dla których obowiązuje: (...)</p> <p>b) utrzymanie zwartej zabudowy na minimum 50% ciągu, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wprowadzenie podziałów elewacji na długości nie mniejszej niż 10 m poprzez cofnięcie zabudowy na odległość nie większą niż 3 m w głąb działki.</p>						
2.	W §6.1., pkt. 6) usunięcie „(...) i blach” z uwagi na uniemożliwienie wykończenia elewacji np. blachą na rąbek stojący, bardzo powszechnie stosowaną jako sposób wykończenia budynków. Należy zauważyć, że projektowana rozbudowa spółki Wodnik - budynek usytuowany przy	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X					

ulicy Plac Piastowski 12, będący w bezpośrednim sąsiedztwie terenu B4.MW-U, będzie posiadał taki materiał w wystroju elewacji, który został pozytywnie uzgodniony / zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.							
3. Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób i odległości zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uwagi w celu sytuowania budynków w nawiązaniu do budynków istniejących oraz historycznej linii zabudowy od strony ulicy Wodnej.	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U		X			Patrz pkt 8 uzasadnienia (Załącznik nr 2).
4. W zakresie sezonowego punktu gastronomicznego zwiększenie jego wysokości do 8 m i maksymalnej powierzchni zabudowy do 120 m ² .	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X				
5. W zakresie systemu komunikacji dopuszczenie parkowania poza terenem inwestycji oraz na działkach położonych w sąsiedztwie inwestycji poza granicami terenu (położonych w nie bezpośrednim sąsiedztwie), do których inwestor posiada prawo do dysponowania w liczbie: a) 1 miejsce postojowe na jeden budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni użytkowej usług pomniejszonej o powierzchnię garaży oraz	74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)	B4.MW-U	X w części	X w części			

<p>pomieszczeń gospodarczych, produkcyjnych, socjalnych i technicznych, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy,</p> <p>d) 1 miejsce postojowe na 12 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden lokal usług gastronomii,</p> <p>e) 1 miejsce postojowe na każde 4 pokoje dla gości w zabudowie usług turystyki.</p>							
<p>6. W zakresie liczby miejsc postojowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach pozostałych (innych niż tereny dróg publicznych), dla których przewidziane są miejsca postojowe, zorganizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>	<p>74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B4.MW-U</p>	<p>-</p>	<p>-</p>			<p>Uwaga bezzasadna. Ustalenia zawarte w §14 ust. 2 pkt 4) lit. b) projektu uchwały wyczerpują w sposób adekwatny przedmiotowy zakres uwagi i są analogiczne do proponowanych zmian.</p>
<p>7. W kwestii sposobu użytkowania projektowanych budynków mieszkalno-usługowych i w zakresie przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe wnosimy o uwzględnienie faktu, iż planowane są następujące działalności (z PKD) a w szczególności przetwórstwo przemysłowe - produkcja artykułów spożywczych i produkcja napojów: Sekcja I – Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami</p>	<p>74, 26/28 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B4.MW-U</p>	<p>X w części</p>	<p>X w części</p>			<p>Patrz pkt 9 uzasadnienia (Załącznik nr 2).</p>

			<p>gastronomicznymi 56.10.A (...), 56.21.Z (...), 56.29.Z (...), 56.30.Z (...), 55.10.Z (...), 68.20.Z (...) Seksja C – Przetwórstwo przemysłowe Dział 10 – Produkcja artykułów spożywczych 10.13.Z (...), 10.32.Z (...), 10.51.Z (...), 10.52.Z (...), 10.71.Z (...), 10.86.Z (...), 10.89.Z (...), 10.91.Z (...), 10.92.Z (...) Dział 11 Produkcja napojów 11.05 (...), 11.01 (...), 11.03 (...), 11.04 (...), 11.07 (...) Dział 85 – Edukacja 85.10 (...), 85.5 (...), 85.52 (...), 85.6 (...) Dział 86 – Opieka zdrowotna, 86.1 (...), 86.2 (...), 86.9 (...) Seksja R – Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją 90.0 (...), 92.0 (...), 93.1 (...) Seksja M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna Seksja K – Działalność finansowa i ubezpieczeniowa</p> <p>(...) wnoszę o wprowadzenie właściwych zapisów planistycznych umożliwiających realizację powyższych działalności, w ramach funkcji usługowych lub rozszerzonej o funkcję usługowo – produkcyjną.</p>							
3.	13.07.2018 r. *	1. Dla obszaru przedmiotowej nieruchomości określić w sposób jednoznaczny funkcję parkingu (bez	25/3 (obręb 0005, AM-5)	1.KDL, B3.KSp-U		X			Patrz pkt 10 uzasadnienia (Załącznik nr 2).

			<p>możliwości zabudowy), ponieważ jest to praktycznie ostatnie miejsce w centrum Cieplic umożliwiające urządzenie parkingu oraz wydzielenie w centralnej części tej nieruchomości obszaru jednoznacznie przeznaczonego pod zabudowę usługową w rejonie obecnie istniejącego obiektu Diakonii. Proponowana wielkość i lokalizacja tego obszaru została zaproponowana w załączniku mapowym nr 1 do niniejszych uwag, co umożliwiłoby przebudowę istniejącego obiektu Diakonii w sposób przystosowujący jego architekturę do eksponowanego położenia przez poprawę skali obiektu (ustalenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji + poddasze użytkowe).</p>						
			<p>2. Wnoszę, aby funkcję przedmiotowej działki określono jednoznacznie jako MW-U. Takie przeznaczenie nieruchomości pozwoli na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości nr 26/22 znajdującej się na obszarze oznaczonym w projekcie planu symbolem MW-U (dodzielenie nieruchomości nr 26/20, oczywiście po przeprowadzeniu odpowiedniej procedury). Ta uwaga jest uzasadniona funkcjonowaniem budynku nr 16, który położony jest w granicy nieruchomości nr 26/20 i nr 26/22, a to stwarza utrudnienia w przewidywanych remontach tego</p>	<p>26/20 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B3.KSp-U</p>	<p>X</p>			

		<p>objektu i ogranicza korzystanie z piwnic budynku, których studzienki okienne znajdują się na terenie nieruchomości nr 26/20.</p>						
		<p>3. Wnoszę, o:</p> <p>1) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy z 60% do 80% w związku z zamiarem wprowadzenia zabudowy na terenie wskazanej wyżej nieruchomości w miejsce obecnych budynków gospodarczych w formie nowego obiektu lub rozbudowy obiektu istniejącego nr 16;</p> <p>2) realizacja przedstawionego zamierzenia będzie się wiązała ze zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wnoszę zatem o zmianę tego wskaźnika na 10 % (na terenie tej nieruchomości).</p>	<p>26/22 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>B5.MW-U</p>		<p>X</p>		<p>Patrz pkt 11 i 12 uzasadnienia (Załącznik nr 2).</p>
		<p>4. Wnoszę, o uzupełnienie powyższego zapisu o następujące treści, uzasadnione względami historycznymi i kulturowymi:</p> <p>a) dopuszcza się lokalizację obiektu małej architektury upamiętniającego istnienie na omawianym obszarze cmentarza ewangelickiego (w okresie od XVIII wieku do lat 70-tych XX wieku) wraz z dojazdami i sieciami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej.</p>	<p>22/3 (obręb 0005, AM-5)</p>	<p>A9.ZP</p>	<p>-</p>	<p>-</p>		<p>Uwaga bezzasadna. Szczegółowe ustalenia dla terenu A9.ZP zawarte w §21 ust. 2 pkt 1) lit. b) projektu uchwały wyczerpują w sposób adekwatny przedmiotowy zakres uwagi.</p>

* ochrona danych osobowych

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
(-)
Marcin Zawila

Uzasadnienie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry do rozstrzygnięcia uwag:

- 1) Dotyczy uwagi 2.1.2:
Uwaga nieuwzględniona. Dostosowanie wysokości zabudowy zgodnie z uwagą, stoi w sprzeczności z zasadami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przyjętymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.
- 2) Dotyczy uwagi 2.1.3:
Uwaga nieuwzględniona. Biorąc pod uwagę wyjaśnienia dot. uwag 2.1.4 i 2.1.5 poniżej, uzasadnione jest pozostawienie ustalonych wskaźników intensywności zabudowy w sposób adekwatny do pozostałych ustaleń planu.
- 3) Dotyczy uwagi 2.1.4:
Uwaga nieuwzględniona. Utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie nie większym niż 60% powierzchni działki budowlanej jest zasadne zarówno z punktu widzenia wypełnienia wymagań stawianych przez ustawę o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, z późn. zm., dalej ustawa uzdrowiskowa), jak również racjonalnego wykorzystania pozostałej części działki pod obsługę komunikacyjną (np. miejsca postojowe, dojścia lub dojazdy) niezbędną do realizacji i funkcjonowania tak dużego terenu inwestycyjnego. Co więcej, wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy jest ściśle powiązany z minimalną powierzchnią biologicznie czynną, która w sposób bezpośredni warunkuje jego wielkość (o czym szerzej w pkt 4 poniżej).
- 4) Dotyczy uwagi 2.1.5:
Uwaga nieuwzględniona. Cały obszar planu znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne ustawy uzdrowiskowej oraz przepisy z zakresu nadania statutu Uzdrowiska Cieplice (uchwała nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9 lipca 2012 r.). Zgodnie z przywołanymi wyżej przepisami dla strefy „B” obowiązuje wskaźnik procentowego udziału terenów zieleni nie mniejszy niż 50%. Aby spełnić wymogi ustawy, należało w planie zwiększyć wskaźnik dotyczący minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach, na których dopuszcza się zabudowę do 20% tak, aby w skali całego obszaru objętego planem (etap A + B) łączny udział terenów zielonych utrzymać na poziomie nie mniejszym niż określonym ustawą.
- 5) Dotyczy uwagi 2.1.6c:
Uwaga nieuwzględniona. W granicach obszaru objętego planem brak jest budynków o walorach historycznych, których nachylenie dachu mansardowego przekracza zaproponowaną w ustaleniach planu wartość 70°, a co za tym idzie nie jest uzasadnione wprowadzenie w tym zakresie zmiany zgodnie ze złożoną uwagą. Ponadto, biorąc pod uwagę uzgodnienia z WUOZ wydane na etapie procedury planistycznej zasadnym jest pozostawienie ustalenia w zaproponowanej formie.
- 6) Dotyczy uwagi 2.1.6d: uwaga uwzględniona.

- 7) Dotyczy uwagi 2.1.9: uwaga uwzględniona.
- 8) Dotyczy uwagi 2.3:
Uwaga nieuwzględniona. Ustalona w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy została zaprojektowana w sposób uwzględniający przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych (art. 43 ustawy o drogach publicznych Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, z późn. zm.).
- 9) Dotyczy uwagi 2.7:
Uwaga nieuwzględniona w części. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, obszar objętym planem zlokalizowany jest w obszarze funkcjonalnym MUC (obszar śródmiejski), w ramach którego można lokalizować budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze, mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą zabudową usługową, budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz sakralne, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingi wielopoziomowe), zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.
Konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wszystkich wnioskowanych funkcji będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).
- 10) Dotyczy uwagi 3.1:
Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu nie wyklucza rozwiązań zaproponowanych w uwadze. Co więcej, jasno reguluje przeznaczenie terenu, które w tym przypadku może być realizowane na zasadach równorzędnych, co oznacza możliwość zagospodarowania terenu następującymi konfiguracjami funkcji: wyłącznie parking, wyłącznie usługi, parking i/lub usługi (w dowolnych proporcjach). Dodatkowo, plan określa obligatoryjne wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, między innymi: maksymalną wysokość zabudowy, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną czy maksymalną powierzchnię zabudowy, które w sposób adekwatny wyczerpują zakres przedmiotowej uwagi.
W tym miejscu warto wskazać, że uwzględniając interes prywatny i publiczny, tereny 1.KDL oraz B3.KSp-U wyznaczone zostały w planie jako przestrzenie publiczne, na których możliwa jest realizacja szeroko rozumianych usług, w tym usług o charakterze publicznym.
- 11) Dotyczy uwagi 3.3.1:
Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowane wskaźniki są wystarczające, gdyż faktycznie zapewniają możliwość usytuowania nowego budynku o łącznej powierzchni około 293 m² czyli o zbliżonych gabarytach do już istniejącego budynku zabytkowego. Co więcej, pozostała część działki (nie licząc powierzchni zabudowy i powierzchni terenu biologicznie czynnego) to optymalna przestrzeń, która powinna zostać zabezpieczona pod obsługę komunikacyjną (np. miejsca postojowe, dojścia lub dojazdy).
- 12) Dotyczy uwagi 3.3.2:
Uwaga nieuwzględniona. Cały obszar planu znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej, w granicach której obowiązują przepisy odrębne z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056, z późn. zm.) oraz nadania statutu Uzdrowiska Cieplice (uchwała nr 260.XXVIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 9

lipca 2012r.). Zgodnie z przywołanymi wyżej przepisami dla strefy „B” obowiązuje wskaźnik procentowego udziału terenów zieleni nie mniejszy niż 50%. Aby spełnić wymogi ustawy, należało w planie zwiększyć wskaźnik dot. minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na wszystkich terenach, na których dopuszcza się zabudowę do 20%, tak aby w skali całego obszaru objętego planem (etap A + B) łączny udział terenów zielonych utrzymać na poziomie nie mniejszym niż określonym ustawą.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
(-)
Marcin Zawila

