

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

**ZARZĄDZENIE NR 0050.29.2018.VIII
PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY**

z dnia 12 grudnia 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) zarządzam, co następuje:

§ 1.

1. Uwagi złożone do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze rozpatruje się w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.
2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik - Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia 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
(-)
Jerzy Łuźniak

Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do wyłożonego w dniach od 31 października 2018 r. do 21 listopada 2018 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

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 w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia r..... z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	21-11-2018*	Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze (wersja z 24 października 2018r.) wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, - Plac Różany (...)	Działki nr 81/8 i 82 AM-2 obręb 0022 Jelenia Góra 5	1US		X			Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się <u>obowiązkowo</u> szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

		<p>Wycinek rysunku planu obejmujący działki 81/8 i 82 w granicach konturu oznaczonego symbolem 1US.</p> <p>W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:</p> <p>§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US obowiązują następujące ustalenia:</p> <p>1) przeznaczenie terenu:</p> <p>a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,</p> <p>b) przeznaczenie uzupełniające:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urządzenie towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych, - zieleń; <p>2) zakaz zabudowy</p> <p>3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</p> <p>a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,</p> <p>b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,</p> <p>c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.</p> <p>Dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu to jednorodny funkcjonalnie i przestrzennie urządzony miejski plac zabaw dla dzieci i place sportowe dla młodzieży.</p> <p>Z tego też względu należy go traktować jako „obszar przestrzeni publicznej”, która tak jest definiowana w „Ustawie o</p>								<p>Wobec czego należało w projekcie planu miejscowego umieścić stosowne ustalenia.</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------

		<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne”</p> <p>Zasady scalania i podziałów nieruchomości są określone w przepisach dwóch ustaw: 1.Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2.Ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Treść tych ustaw od wielu lat jest przedmiotem komentarzy autorytetów krajowych, którzy publikują je w formie książkowej. Dr nauk prawnych Konrad Marciniuk w rozdziale 2 książki „Ustawa o gospodarce nieruchomościami — komentarz” (wyd. Wolters Kluwer, Warszawa, 2015 r.) stwierdza:</p> <p>„W obecnym stanie prawnym brak jest obowiązku wyznaczania w treści planu miejscowego obszarów scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w planie miejscowym określa się jedynie w zależności od potrzeb.</p>							
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Należy przy tym zaznaczyć jednak, że bez względu na to, czy w danym planie miejscowym wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń, czy nie, to określenie zasad i warunków dokonywania scaleń i podziałów zalicza się do obligatoryjnych elementów treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.). Zasady te muszą być zatem określone dla wszystkich nieruchomości objętych planem miejscowym, a nie tylko dla tych, które są położone na wskazanych w planie obszarach wymagających przeprowadzenia scalania i podziału.”</p> <p>Prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski W książce „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne - komentarz” (wyd. C. H. Beck, Warszawa, 2018 r.) stwierdza: „Artykuł 15 ust. 2 i 3 przedstawia zagadnienia, które w planie miejscowym określa się obligatoryjnie oraz fakultatywnie „w zależności od potrzeb”. Podział ten nie jest jednak konsekwentny.</p> <p>Obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli więc plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie możemy określać parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.</p>							
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

		<p>Plan miejscowy zawiera obligatoryjnie ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - brak takich ustaleń w planie nie może stanowić o jego niezgodności z prawem”</p> <p>W świetle powyższych komentarzy oraz stanu faktycznego nieruchomości przy Placu Różanym:</p> <ul style="list-style-type: none">- grunt jest własnością jednego podmiotu: Gminy Jelenia Góra,- teren jest użytkowany od wielu dziesiątek lat jako zorganizowany plac zabaw dla dzieci i biska sportowe dla młodzieży,- ma wszelkie cechy obszaru przestrzeni publicznej <p>budzi nasz niepokój ustalenie sposobu podziału dotychczasowej powierzchni ok. 9.300 m² na mniejsze działki — w I wersji projektu planu po min. 1000 m², w II wersji projektu planu po min. 600 m².</p> <p>Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakikolwiek podział tego terenu na mniejsze działki.</p>							
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

			Wypełnieniem obowiązku ustawowego powinno być stwierdzenie: „3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na faktyczne użytkowanie i planowane przeznaczenie terenu w konturze IUS jako jednorodnego obszaru przestrzeni publicznej nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości”							
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

* Ochrona danych osobowych.

PREZYDENT MIASTA

Jeleniej Góry

(-)

Jerzy Łuźniak