

# **PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY**

## **ZARZĄDZENIE NR 0050.364.2019.VIII PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY z dnia 27 listopada 2019 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A)**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 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 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

### § 1

1. Uwagi złożone do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej w Jeleniej Górze (Etap A) 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 złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### § 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 ponownie wyłożonego w dniach od 2 października 2019 r. do 23 października 2019 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych przy ul. Wiejskiej 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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.10.2019 r.	██████████	W odniesienia do obwieszczenia nr 132.2019.VIII Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 24 września 2019 r. w sprawie publicznego wyłożenia do wglądu miejscowego planu, jako właściciel działki: dz. nr 8 obręb 0060(60) jedn. ewidencyjna: 026101_1M.Jelenia Góra AM 28; adres ul. Wiejska 86A Jelenia Góra, a jednocześnie strona postępowania, korzystając z przysługującego mi prawa, wnoszę uwagi do projektu planu w części dotyczącej mojej nieruchomości. Projekt planu dotyczący mojej działki zakłada	Działka nr: 8 AM-28, obręb 0060	1MU		X			Uwaga nieuwzględniona – wysokość zabudowy dostosowana jest do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności.

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU. W szczegółowych zapisach planu, dotyczących przywołanego oznaczenia (§13) widnieje zapis odnoszący się do dopuszczalnej, maksymalnej wysokości zabudowy.</p> <p>§ 13 Ustalenia dla terenów 1MU ÷ 5MU: (...)</p> <p>5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>a) wysokość zabudowy do 12 m.</p> <p>Wniosuję o zmianę przytoczonego zapisu dotyczącego dopuszczalnej wysokości budynków na § 13.5 a) wysokość zabudowy do 16 m.</p> <p>W mojej opinii jako właściciela, a także potencjalnego inwestora, wysokość ta znacząco ogranicza możliwości inwestycji mieszkaniowo-usługowych, które przewidziane są do lokalizowania we wskazanym terenie. Uwzględniając wysokość istniejącej sąsiadującej zabudowy, której wysokość często przekracza wskazaną</p>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>wysokość 12 m, mamy podstawę do jej zmiany do wysokości 16 m. Pobliskie budynki, będące obiektami w dużej części historycznymi, posiadają dachy spadziste, o dużym kącie nachylenia, a ich kalenice, przy stosowanych wówczas wysokich kondygnacjach, przewyższają podaną w projekcie wysokość. Dodatkowym argumentem może być uwzględnienie faktu, że teren, na którym opracowanie ma miejsce, posiada nachylenia, które dodatkowo generują kolejne ograniczenia wysokości docelowej obiektów na nim projektowanych. Chcąc harmonijnie dopasować nową zabudowę do istniejących obiektów, stosując dachy spadziste, ograniczenie 12 m powoduje znaczące obniżenie powierzchni użytkowej, która może zostać wykorzystana na cele mieszkaniowe. Tego typu zmiana zapisu (zmiana wysokości z 12 m na 16 m), z punktu widzenia inwestora, prowadzi do zwiększenia atrakcyjności danego terenu pod lokalizację obiektów tam</p>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>przewidzianych.</p> <p>W załączeniu do pisma, przekazuję analizę wysokościową sąsiadującej zabudowy, która jasno obrazuje kontekst istniejącej sytuacji, a także stanowi dodatkowe uzasadnienie mojego wniosku.</p>							
2.	30.10.2019 r.	██████████	<p>W związku z nowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w obwieszczeniu prezydenta miasta Jeleniej Góry nr 132.2019.VIII, dotyczącego ww. działek, których jesteśmy właścicielami, składamy uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko.</p> <p>Nasze działki zgodnie z dotychczasowym planem zagospodarowania przestrzennego wykorzystujemy na cele mieszkaniowe. Teren ten i działki sąsiedzkie na tym terenie są o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej.</p> <p>W nowym planie zagospodarowania przestrzennego chcę Państwo przekształcić ten teren na</p>	<p>działki nr: 5/3, 5/4 AM-67, obręb: 0023</p>	-					<p>Uwaga bezzasadna – przedmiotowy teren, w tym działki 5/3 i 5/4, zostały wyłączone z zakresu opracowania po 1. wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.</p>

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>produkcyjno-usługowy. Jak wiadomo tereny produkcyjne charakteryzuje szkodliwość i uciążliwość dla środowiska, wymagają specjalnych warunków i nie powinny znajdować się w pobliżu zabudowań mieszkalnych. Przekształcenie terenu na produkcyjny wiązałoby się ze szkodliwością i uciążliwością dla mieszkańców.</p> <p>Prosimy o uwzględnienie tej uwagi i pozostawienie naszych działek oraz innych działek na tym terenie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem na cele mieszkalno-usługowe.</p>							
3.	30.10.2019 r.	██████	<p>W związku ze zmianami proponowanymi w projekcie zagospodarowania przestrzennego dot. działek nr 5/3, 5/4 (AM-67, Obr 0023) położonymi w Jeleniej Górze przy ul. Łącznej 7, 7a, których jesteśmy właścicielami sprzeciwiamy się przekształceniu ww. działek i terenu wokół na cele produkcyjno-usługowe.</p> <p>Nasze działki, jak i tereny wokół zgodnie z dotychczasowym planem zagospodarowania</p>	działki nr: 5/3, 5/4 AM-67, obręb: 0023	-					Uwaga bezzasadna – przedmiotowy teren, w tym działki 5/3 i 5/4, zostały wyłączone z zakresu opracowania po 1. wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>przestrzennego są o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej. Zamieszkujemy na tych działkach i zgodnie z dotychczasowym ich przeznaczeniem i obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego poczyniliśmy na nich inwestycje mieszkaniowe i planujemy dalszą rozbudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>Przekształcenie ww. terenów na produkcyjno-usługowe byłoby konfliktem interesów i szkodą dla nas, ponieważ uniemożliwiłoby nam dalszą rozbudowę mieszkaniowo-usługową.</p> <p>Natomiast przeznaczenie tych terenów na cele produkcyjne jest niemożliwe ze względu na istniejące już zabudowania, poczynione inwestycje, brak wystarczającej powierzchni oraz ze względu na szkodliwość dla środowiska. Ani my, ani nikt z naszych sąsiadów nie wnioskował o zmianę przeznaczenia terenów i tym bardziej jest to niezrozumiałe skąd taki pomysł w nowym projekcie.</p> <p>W związku z tym prosimy</p>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			o utrzymanie ustaleń dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr 476/XL/2005 z dnia 15 listopada 2005 r. na tereny mieszkalne i mieszkalno-usługowe. W innym przypadku prosimy o wyłączenie naszych działek z nowego planu.							
4.	04.11.2019 r.	██████	<p>Wnosimy o wyłączeniu z zakresu opracowania nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 24, obręb 60, AM 29.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Na mocy Uchwały nr 476/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja, przedmiotowa nieruchomość została oznaczona jako teren 2M1 tj. teren o dominującej funkcji mieszkaniowej, usługi komercyjne i publiczne wbudowane.</p> <p>W przedłożonym projekcie mpzp teren ten został zmieniony na 1Z teren</p>	działka nr: 24 AM-29, obręb: 0060	1Z	X				Uwaga uwzględniona – wyłączono z zakresu opracowania cały teren 1Z, w tym przedmiotową działkę.



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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>zieleni z zakazem zabudowy. Zmiana sposobu zagospodarowania terenu, którego jesteśmy właścicielami jest dla nas krzywdząca i uniemożliwia gospodarcze wykorzystanie przedmiotowego terenu. Na naszej działce planowaliśmy w przyszłości budowę domu jednorodzinnego.</p> <p>Należy w tym miejscu zauważyć, iż ewentualna, niekorzystna dla nas zmiana zapisów mpzp może pociągnąć za sobą roszczenia odszkodowawcze względem miasta, związane z obniżeniem wartości. O odszkodowanie takie można się ubiegać w terminie 5 dni od wejścia w życie mpzp, w przypadku obniżenia jego wartości lub też zbycia, przykładowo powierzchnia naszej nieruchomości wynosi ponad 2.700 mkw i jeżeli w wyniku wyceny przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego stwierdzi on że wartość 1mkw w wyniku zmian w planie uległa obniżeniu o np. 100 zł/mkw to otwiera to możliwość dochodzenia odszkodowania w wysokości ok. 270 tys zł.</p> <p>Dodatkowo pragniemy</p>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>zauważyć, iż całkowicie niezrozumiałe jest dla nas decyzja o zmianie funkcji naszego terenu w sytuacji w której:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. W porównaniu do obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego z jednej strony wyłącza się z produkcji rolniczej i przeznaczenia pod zabudowę bardzo duże tereny położone pomiędzy ulicą Wiejską a wałami przeciwpowodziowymi (załącznik nr 1) a z drugiej trony teren przewidziany pod zabudowę, bardziej oddalony od linii wałów ma zmienić funkcję na teren zieleni. Brak w tym logicznego uzasadnienia.</li> <li>2. Obecnie przewidziany teren pod zabudowę w obrębie działki nr 24 jest znacznie dalej oddalony linii wałów przeciwpowodziowych niż inne tereny z funkcją mieszkaniową położone przy ulicy Wiejskiej od numeru 93 do 101. Na tym terenie dodatkowo przebiega ciek wodny a mimo tego została tam</li> </ol>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>utrzymana funkcja mieszkaniowa i to na zdecydowanej większości terenu (załącznik nr 2).</p> <p>3. W bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości istnieją zabudowania mieszkalne i gospodarcze (Wiejska 101).</p> <p>4. Obecnie istniejąca zabudowa np. nr 104, 114, 114a też posadowione są znaczenie bliżej samego koryta rzeki niż nasza działka.</p> <p>5. Przeprowadzone w ostatnich latach liczne prace, związane z umocnieniem wałów przeciwpowodziowych, oczyszczanie koryta rzeki, wycinka drzew rosnących na wałach itd. Miała m.in. na celu zabezpieczenie tej części ulicy Wiejskiej i jej mieszkańców przed potencjalnymi powodziami. Dzięki temu od przeszło 15 lat nie było sytuacji zagrażającej podtopieniom na tym terenie.</p> <p>Reasumując wnosimy o wyłączeniu nieruchomości z projektu planu, takie wyłączenie</p>							

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 Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Jeleniej Góry, Załącznik nr 2 do Uchwały nr // z dnia .....r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			nie powoduje konieczności ponownych wyłożeń i nie zatrzymuje biegu procesu uchwalenia mpzp.							

■ Ochrona danych osobowych.

PREZYDENT MIASTA  
 Jeleniej Góry  
 (-)  
*Jerzy Łuźniak*

