



A-AU.6721.1.2014

## PROTOKÓŁ

**z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze (w trakcie II wyłożenia)**

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), dnia 15 października 2015 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.

Protokół sporządzony został dnia 2015-10-15, w siedzibie Urzędu Miasta Jelenia Góra, przez Irenę Wergieluk, inspektora w Referacie Architektury i Urbanistyki Wydziału Urbanistyki Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Jelenia Góra.

### **I. Lista obecności** – stanowi załącznik do protokołu.

**Pan Grażyna Musiał**, Naczelnik Wydziału Architektury, Urbanistyki i Budownictwa Urzędu Miasta w Jeleniej Górze powitała osoby uczestniczące w spotkaniu, w tym Prezydenta Miasta Jeleniej Góry – p. Marcina Zawilę, zaznaczyła, że spotkanie jest nagrywane, po czym, otworzyła dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze.

**Pani Lidia Skrzypińska**, Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury, Urbanistyki i Budownictwa, omówiła sposób prowadzenia dyskusji publicznej oraz podała kilka niezbędnych informacji: projekt planu jest wyłożony do publicznego wglądu od dnia 23 września do dnia 16 października 2015 r.; uwagi do wyłożonego projektu planu można wносить w formie pisemnej do dnia 30 października 2015 r.; rozstrzygnięcie uwag nastąpi Zarządzeniem Prezydenta Miasta; poszczególne osoby nie otrzymają pisemnych odpowiedzi na temat sposobu rozpatrzenia ich uwag

**Pan Paweł Niemiec**, projektant planu, podał informacje na temat procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „Nowe Cieplice” w Jeleniej Górze oraz przedstawił rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

### **II. Głos w dyskusji zabrali:**

**p. Włodzimierz Śniadecki** – zapytał, kto składał uwagi do poprzednio wyłożonego projektu planu i w jaki sposób zostały one rozpatrzone.

**p. Paweł Niemiec**, projektant planu – przedstawił ww. uwagi (dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu, przedstawionym w pierwszym wyłożeniu) oraz poinformował o sposobie ich rozpatrzenia. W odniesieniu do uwagi p. W. Śniadeckiego – o ustalenie w planie, że tereny 3, 4 i 5 ZL, są terenami „szczególnie chronionych zespołów zadrzewień i chodni skalnych” – stwierdził, że aktualnie obowiązujące przepisy, w tym przepisy art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dają możliwości umieszczenia w

planie miejscowym wnioskowanych zapisów oraz mogłoby to doprowadzić do rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody uchylającego cały plan.

**p. W. Śniatecki** – stwierdził, że istnieją plany w których takie zapisy są i powołał się na miejscowy plan dla Jednostki Centralnej w Jeleniej Górze.

**p. L. Skrzypińska** – wyjaśniła, że zapisy w miejscowym planie dla Jednostki Centralnej należałoby je analizować w oparciu o tekst planu i zaproponowała dyskusję na temat innych planów w siedzibie wydziału.

Ponadto wyjaśniła, że tereny lasów o powierzchni mniejszej niż 1 ha, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są lasami. Ustalenie w planie terenów ZL wprowadza dla nich ochronę. W obowiązującym planie są to nie chronione zapisami planu wychodnie skalne. Ponadto, każdy projektant ma inne spojrzenie na temat ew. rozwiązań wprowadzanych w planie. Dodała również, że rozstrzygnięcia nadzorcze i orzecznictwo decydują o tym co można ustalić w planie miejscowym.

Na dzień dzisiejszy zapis wprowadzony w planie (oznaczenie terenów jako tereny ZL), jest jedynym możliwym zapisem wprowadzającym ochronę tych terenów.

**p. P. Niemiec** – wyjaśnił, że prawo mamy takie samo od 2003 r., ale ustalenia w planach mogą się różnić z powodu rozbieżności w wykładni obowiązujących przepisów. Zdarza się, że ustalenie planu, nie kwestionowane przez wojewodę pół roku temu, obecnie jest już kwestionowane (po czym podał przykład takiej sytuacji).

Co do ochrony terenów ZL: art. 15 upzp nie przewiduje umieszczenia w planie miejscowym wnioskowanych zapisów; również w ustawie o ochronie przyrody nie ma form ochrony, które mogłyby być zastosowane dla tych terenów; takich możliwości nie daje też ustawa o lasach, ponieważ te tereny nie są traktowane jako lasy. Wprowadzenie takich zapisów byłoby tylko ustaleniem informacyjnym, nie dającym faktycznej ochrony. Wprowadzenie zapisu, że to są tereny ZL ogranicza inne możliwości zagospodarowania tych terenów. Można podjąć inne działania zmierzające do ochrony tych terenów, ale w planie miejscowym nie jest to możliwe.

**p. W. Śniatecki** – zapytał, czy proponowana koncepcja podziału terenu 41 MN dotyczy terenów miejskich.

**p. P. Niemiec** – odpowiedział, że proponowane podziały terenu 41 MN dotyczą wszystkich terenów, a nie tylko gruntów miejskich.

**Pracownicy urzędu i projektant planu** przedstawili formy własności na tym terenie oraz zaznaczyli, że wszystkie tereny ZL są terenami prywatnymi.

**p. Robert Futerhändler**, działający w imieniu firmy Apartamenty Cieplice Sp. z o.o. – przedstawił się jako wykonawca projektu osiedla, zleconego przez spółkę, zaznaczył, że spółka, w wyniku przetargu, kupiła od miasta dużą część terenu 41MN wraz z terenami lasów i wychodni skalnych, dla których obowiązują ustalenia obecnego planu; w oparciu o te przepisy został sporządzony projekt planowanego osiedla.

**p. L. Skrzypińska** – odczytała ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z usługami w jednostce strukturalnej "Nowe Cieplice"*.

**p. B. Łapucewicz**, w odniesieniu do zapisów tekstu planu dla terenów ZL – poprosiła o wyjaśnienie zapisu "inwestycja z zakresu gospodarki leśnej" i czy te tereny będą mogły być upublicznione.

**p. L. Skrzypińska** – wyjaśniła, że gospodarka leśna obejmuje wszystko to, co się wiąże z leśnictwem.

**p. R. Futerhändler** – poinformował, że właśnie sporządza projekt dla właściciela nieruchomości o których mowa i tereny ZL są najbardziej interesującą częścią tego projektu – są zaprojektowane jako park i będą terenami ogólnie dostępnymi; osiedle będzie osiedlem zielonym, ekologicznym, z zaledwie sześcioma budynkami na terenie o powierzchni nieco ponad 1 ha.

**p. L. Skrzypińska** – zaznaczyła, że w projekcie planu nie zmieniamy zapisów w stosunku do planu obowiązującego, w którym była „mieszkaniówka z zielonymi enklawami”; znosimy tylko zapis dotyczący zorganizowanych form budownictwa.

**p. P. Niemiec** – powiedział: zapisy zostały skonstruowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, które określają sposób zagospodarowania na terenach leśnych; ustalenie w planie terenów ZL nie jest zgodą na prowadzenie intensywnej gospodarki leśnej; plan nie może wykluczyć lokalizacji na terenie ZL elementów określonych w ustawie o lasach; prowadzenie gospodarki leśnej odbywa się na podstawie przepisów odrębnych, jednak, mając na uwadze wielkość tych terenów, najbardziej prawdopodobne jest to, że „gospodarka leśna” nie będzie tam prowadzona; ustalenie dla tych terenów przeznaczenia umożliwiającego zorganizowanie ich jako parki mogłoby spowodować ich dewastację i nie byłoby ich ochroną – parki nie są tak chronione przed formami intensywnego zagospodarowania jak lasy.

**p. W. Śniatecki** – stwierdził, że osiedle jest prywatną własnością, a tereny ZL są wydzieloną częścią tego osiedla; w powstającym osiedlu tereny ZL będą ogólnie dostępne dla mieszkańców osiedla, ale nie będą dostępne dla mieszkańców z zewnątrz.

**p. P. Niemiec** – powiedział: są to tereny już kupione w momencie rozpoczęcia procedury sporządzania planu i mogą zostać ogrodzone, ponieważ właściciel ma do tego prawo; plan miejscowy nie ma wpływu na prawo własności i nie może wprowadzać zapisów w tym zakresie;

**p. W. Śniatecki** – na terenie 41MN pańska (projektanta) koncepcja podziałów, przebiegu ciągów pieszych jest wizją, nierealną i niemożliwą do utrzymania; właściciele tych gruntów będą mogli ustalić dojścia do terenów zielonych w sposób dowolny.

**p. P. Niemiec** – te elementy które zostały wprowadzone (podział terenu) mają charakter informacyjny i nie są ustaleniem planu; podział terenów zaproponowany w planie ma za zadanie pokazanie ich potencjału; inwestor realizujący inwestycję nie musi się zgadzać zaproponowanym podziałem.

**p. W. Śniatecki** – stwierdził, że w planie nie ustalono granicy wielkości działek.

**p. L. Skrzypińska** – poinformowała, że w żadnym planie nie wprowadzamy takich ustaleń, ponieważ nie ma takiego obowiązku; poza tym, brak takich ustaleń nie ogranicza możliwości dokupienia terenu przez właścicieli działek.

**p. P. Niemiec** – zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu przestrzennym w planie miejscowym można zawrzeć jedynie zapisy dot. minimalnej pow. nowej działki; ustalenie powierzchni działki uniemożliwiłoby dokupienie terenu na poprawę stanu zagospodarowania.

**p. R. Futerhändler** – poinformował, że współczynnik zabudowy na projektowanym osiedlu jest 3, 4 razy mniejszy niż na terenach sąsiednich, co związane jest z wymogiem 15 - metrowego odstępu planowanej zabudowy od terenów leśnych, po czym przedstawił osobom zainteresowanym swój projekt.

**p. B. Łapucewicz**, w odniesieniu do terenów ogródków działkowych i drogi 6 KD-Z – poinformowała, że na skrócie tej drogi działkowicze mają zorganizowany pobór wody deszczowej i są obawy, że ten „dołek” zostanie zlikwidowany, ponieważ znajduje się w granicach drogi; czy dałoby się ten fragment planu zmienić i zachować staw i pompę?

**p. P. Niemiec** – przebieg tej drogi został ustalony w studium i jest to ustalenie wiążące dla planu miejscowego; w obowiązującym planie w granicach pasa drogowego znajduje się hydrofornia; oczko wodne na deszczówkę jest elementem infrastruktury technicznej łatwym do przeniesienia, choć zapewne nie bezkosztowym; ponieważ wyznaczony pas drogowy dla drogi zbiorczej jest dość szeroki, w projekcie tej drogi oczko wodne może się znaleźć poza jezdnią; jeżeli obiekty infrastruktury technicznej znajdują się w granicach pasa drogowego, nie oznacza to, że znajdują się w granicach jezdni – na etapie projektu budowlanego mogą się one znaleźć poza jezdnią i, odpowiednio zabezpieczone – dalej funkcjonować; jest możliwa korekta przebiegu drogi, ale w tym momencie nie mogę odpowiedzieć, czy ewentualne drobne przesunięcie tej drogi jest możliwe z punktu widzenia przepisów.

**p. L. Skrzypińska** – poinformowała, że w postępowaniu dot. decyzji o pozwoleniu na budowę zarząd ogródków działkowych będzie stroną; ponadto wyjaśniła, że przebieg dróg w planach jest zgodny ze studium, ale ustawa o drogach publicznych powoduje, że nie jest on dosłownie taki jak ustalony w planie; w sytuacji zmiany przebiegu właściciele działek na których przebiega droga są o tym powiadamiani; jeszcze nie ma żadnej decyzji, że ta droga będzie realizowana.

**p. R. Futerhändler**, w odniesieniu do terenu zielonego, położonego przy wlocie ul. PCK do ul. Wolności, naprzeciwko przystanku autobusowego, w projekcie planu przeznaczzonego pod zabudowę – powiedział, że jest to teren z którego korzystają mieszkańcy i nie powinien zostać zabudowany; ponadto, w jego ocenie, likwidacja zieleni i wprowadzenie zabudowy jest niefortunną kompozycją przestrzenną i prosi o uzasadnienie takiego rozwiązania; przedstawiony problem oraz zmiana przebiegu drogi będzie przedmiotem uwagi wniesionej na piśmie.

**p. P. Niemiec** – wyjaśnił, że w obowiązującym planie jest tu również projektowana zabudowa; ponadto plac ten zawsze był niesymetryczny i dlatego zrezygnowano z zieleni w tym miejscu; po zabudowie tej działki, która jest działką miejską, nastąpi korzystne domknięcie obecnego placu; zwiększanie powierzchni placu zmieni jego charakter.

**p. R. Futerhändler** – zapytał, czy w zapisach dot. zabudowy przy ul. PCK (przy placu, o którym była mowa), uwzględniono, że budynki istniejące są "nieciekawe", z płaskimi dachami, często przebudowywane, „przypadkowe” i „szpetne” oraz niekorzystnie sytuowane; zapisy planu mogłyby zmienić i uporządkować zabudowę, zwłaszcza, że jest to wjazd do centrum uzdrowiska – „kompletnie niezachęcający; przedstawiony problem będzie przedmiotem uwagi do projektu planu.

**p. P. Niemiec**, zgadzając się z argumentami p. Futerhändlera – poinformował, że plan miejscowy na dzień dzisiejszy nie daje możliwości zrealizowania jego propozycji.

**p. R. Futerhändler** – zadał pytanie, czy można rozebrać 3 kondygnacje obecnego wieżowca przy ul. Wolności; ten problem będzie również

**p. P. Niemiec** – w obecnym stanie prawnym, nie ma takiej możliwości.

**p. R. Futerhändler** – zaproponował, żeby nie stosować rażących kolorów elewacji w obrębie uzdrowiska; to również będzie przedmiotem uwagi pisemnej.

**p. R. Futerhändler** – złożył uwagę, by na terenie graniczącym z ogródkami działkowymi, na wjeździe do miasta od strony Podgórzyna (po lewej stronie ul. Podgórzyńskiej) nie wprowadzać terenów usługowych, zwłaszcza, że są to tereny zielone, których właścicielem jest miasto; jest tu zlokalizowana jedna z piękniejszych tras rowerowych; jednocześnie poprosił o wyjaśnienie dlaczego wprowadzono na tym terenie usługi i jakie to będą usługi;

**p. P. Niemiec** – wyjaśnił, że na tym terenie projekt planu niczego nie zmienia – takie same ustalenia są w obowiązującym planie miejscowym.

**p. B. Łapucewicz** – zapytała, czy terenie sąsiadującym z terenem o którym mowa jest projektowany budynek.

**p. L. Skrzypińska** – odpowiedziała, że jest tam budynek istniejący.

**p. W. Śniatecki** – zapytał jakie wysokości zabudowy wprowadzone zostały w projekcie planu dla terenu MN41 oraz o wysokości ustalone dla tych terenów w obowiązującym planie; ponadto upewnił się, że symbol MN określa budownictwo jednorodzinne (pracownicy wydziału odpowiedzieli na powyższe pytania).

**p. W. Śniatecki** – oświadczył, że swoje uwagi złoży na piśmie

Na tym protokołowanie zakończono.

### III. Ustalenia z dyskusji:

- ustalenia dot. problemów poruszanych w trakcie dyskusji zawarte są w odpowiedziach projektanta planu lub pracowników urzędu, zaprotokołowanych powyżej,
- pisemne uwagi dot. rozwiązań przyjętych w projekcie planu należy wносить do dnia 30 października 2015 r.

Protokół sporządzono w trzech egzemplarzach z przeznaczeniem:


- 1) dla Prezydenta Miasta Jeleniej Góry,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera 5 ponumerowanych stron oraz listę obecności.

**Jelenia Góra, dnia 15 października 2015 r.**



Podpis osoby sporządzającej protokół

z up. PREZYDENTA MIASTA  
  
Podpis Prezydenta Miasta Jeleniej Góry  
Naczelnik Wydziału Urbanistyki,  
Architektury i Budownictwa