

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

ZARZĄDZENIE NR 0050.1836.2023.VIII PREZYDENTA MIASTA JELENIEJ GÓRY z dnia 26 kwietnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej 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 wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do wyłożonego w dniach od 3 marca 2023 r. do 24 marca 2023 r. do publicznego wglądu projektu: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w rejonie ulic Sobieszowskiej i Jagiellońskiej w Jeleniej Górze.

L p.	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		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	10.03. 2023 r.	██████████	(...) proszę o: - zmianę terenu 1MN,U na 1MN,MW,U - wykreślenie zapisu w §29 pkt 3 tj.: „przeznaczenie zabronione: obiekty zamieszkania zbiorowego”	dz. nr 6/1 (AM 2, obręb 0005)	1MN,U	+		
2.	06.04. 2023 r.	██████████	(...) wnoszę o: 1. zastąpienie zapisu ust.1 „nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący charakterem i architekturą do zabudowy historycznej;” zapisem bardziej ogólnym, dającym możliwość wypracowania w porozumieniu z Konserwatorem Zbytków optymalnego rozwiązania „wymóg projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;” 2. w § 28(...) lit. b, wnoszę o przywrócenie dla terenu 2MW,U maksymalnej wysokości obiektów budowlanych – 14 m. Podkreślam, iż dopuszczalna	dz. nr 31/1, 31/5 (AM 1, obręb 0005)	2MW,U	+		

3.	06.04. 2023 r	[REDACTED]	<p>(...) Prosimy o:</p> <p>1. Doprecyzowanie zapisów §15, gdzie znajdują się zapisy ogólne, odnoszące się do terenów funkcjonalnych, oraz szczegółowe, dotyczące budynku dawnej oranżerii objętego ochroną w gminnej ewidencji zabytków.</p> <p>Ustęp 2 §15 sugerujemy przenieść do §14 odnoszącego się bezpośrednio do chronionego budynku.</p> <p>Ponieważ cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta i przedmieść dawnego miasta Cieplice, nowo projektowana zabudowa wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.</p> <p>W związku z powyższym wnosimy o zastąpienie sztywnego zapisu ust. 1 „nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący charakterem i architekturą do zabudowy historycznej;” zapisem bardziej ogólnym, dającym możliwość wypracowania w porozumieniu z Konserwatorem Zabytków optymalnego rozwiązania „wymóg projektowania nowej zabudowy w sposób harmonizujący z zabudową historyczną;”</p> <p>2. w § 28 (...) lit. b, wnosimy o przywrócenie dla terenu 2MW,U maksymalnej wysokości obiektów budowlanych – 14 m. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, dopuszczalna wysokość budynków w zakresie dominant wynosi 14 m. Taką</p>	dz. nr 94/1 i 99 (AM 11. obręb 0005)	2MW,U	+		
----	------------------	------------	---	--------------------------------------	-------	---	--	--

			<p>wysokość ma przebudowywany istniejący budynek, na który Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę. Zmniejszenie dopuszczalnej wysokości budynku do 12 m sprawi, że wydana decyzja będzie niezgodna z obowiązującym prawem miejscowym, co w przypadku ewentualnych zmian wprowadzonych w trakcie realizacji inwestycji, może doprowadzić do utrudnień wynikających z niespójności zmienianego planu zagospodarowania przestrzennego z planem aktualnie obowiązującym. Należy zaznaczyć, iż dopuszczalna wysokość dla obiektów budowlanych na terenie IMW,U pomimo iż sąsiadują bezpośrednio z budynkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków (palmiarnia) wynosi 14m. Ograniczenie dopuszczalnej uprzednio na terenie wysokości zabudowy wskazuje na nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości.</p> <p>3.w § 28 (...) lit. c, z uwagi na określenie intensywności zabudowy wnosimy o uzupełnienie Rozdziału 1 „Przepisy ogólne” o definicję intensywności zabudowy i określenie jej jako współczynnika powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych mierzonej w obrysie ścian zewnętrznych przez uwzględnienie elementów drugorzędnych takich jak balkony, loggie, tarasy itp. do powierzchni terenu.</p>				-	<p>Pojęcie „intensywności zabudowy” zostało zdefiniowane w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).</p>
--	--	--	--	--	--	--	---	---

		<p>4.w § 28 (...) lit. d, biorąc pod uwagę planowaną w oparciu o wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycję, bazującą na zapisach obowiązującego MPZP, wnosimy o odstąpienie od określenia wymogu maksymalnej powierzchni zabudowy. Obowiązujący plan miejscowy dla omawianego terenu nie określał tego współczynnika. Wystarczającym ograniczeniem zabudowy jest współczynnik intensywności zabudowy, wymagana ilość miejsc postojowych oraz współczynnik wymaganej powierzchni biologicznie czynnej.</p>			-	W obowiązującym planie został ustalony maksymalny wskaźnik zabudowy działki 0,7
		<p>5.w § 28 (...) lit. e, biorąc pod uwagę planowaną w oparciu o wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycję, bazującą na zapisach obowiązującego MPZP, wnosimy o doprowadzenie do zgodności wymaganych współczynników powierzchni biologicznie czynnych do wymaganych zgodnie z obowiązującym MPZP – to jest 25% dla funkcji mieszkaniowej lub przeważającej funkcji mieszkaniowej i 10% dla funkcji usługowej lub przeważającej funkcji usługowej.</p>		+/-	+/-	W obowiązującym planie został ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%
		<p>6.w § 28 (...) lit. f, biorąc pod uwagę planowaną w oparciu o wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycję, bazującą na zapisach obowiązującego MPZP, wnosimy o usunięcie wymogu maksymalnej szerokości elewacji frontowej. Przebudowywany budynek ma szerokość ok. 80 m. Z oczywistych względów spełnienie tego zapisu nie byłoby możliwe. Ponadto, w przypadku realizacji funkcji usługowych</p>		+		

