

SB, MG, PK
10.10.23 dkt



O0017433105

Numer: O.42984.2023

Data: 2023-10-09

Wydział: RA

Mieszkańcy budynku
przy ul. Elewów 2
w Jeleniej Górze

Jelenia Góra dnia 3.10.2023r

09-10-2023

Joachimowski

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

ul. Plac Ratuszowy 58

58-500 Jelenia Góra

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru w rejonie ulicy Podchorążych w Jeleniej Górze,
graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I (ogłoszenie BIP nr 720.2023.VIII z dnia 24.08.2023)

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Podchorążych w Jeleniej Górze, graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I, zgłaszamy następujące uwagi do w/w projektu planu:

1. My mieszkańcy budynku przy ul. Elewów 2 w Jeleniej Górze sprzeciwiamy się lokalizacji budynków na placu przed naszym budynkiem, uwaga dotyczy obszaru działek nr 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra.
2. My mieszkańcy budynku przy ul. Elewów 2 w Jeleniej Górze wnosimy o zachowanie w projekcie planu ustalenia o treści „wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,” z obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr 475/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Grunwaldzkiej i Podchorążych w Jeleniej Górze.). Ustalenie dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem „MN,MW,U2”, który to dotyczy placu przy naszej nieruchomości, który to jest objęty zakazem zabudowy w § 5.wiersz „D” kol. 3 pkt 1 w/w uchwały.
3. My mieszkańcy budynku przy ul. Elewów 2 składamy następujące uwagi szczegółowe do ustaleń projektu dotyczące terenu oznaczonego symbolem 2MW,U:
 - 1) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 1) projektu planu, zmieniających obowiązujący plan w tym umożliwiających realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej. Przeznaczenie należy dostosować w oparciu o projektowane przeznaczenie dla adaptacji budynku dawnej ujeżdżalni.
 - 2) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 4) lit. b), umożliwiających wybudowanie czterokondygnacyjnych budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej na granicy naszych nieruchomości, poprzez ustalenie w projekcie planu parametru maksymalnej wysokości obiektów budowlanych - 12 m. Parametr należy ustalić jako graniczny w oparciu o projekt adaptacji budynku dawnej ujeżdżalni.
 - 3) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 4) lit. c), który umożliwia wybudować 14000 m² zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co przekłada się na wybudowanie 350 mieszkań przy średniej wielkości mieszkania 40m², poprzez ustalenie w planie parametru intensywności zabudowy – 1,0. Parametr należy ustalić jako graniczny w oparciu o projekt adaptacji budynku dawnej ujeżdżalni.

- 4) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 4) lit. d), który pozwala wybudować 5600 m² zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, poprzez ustalenie w planie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy 40%, pozwalając wybudować prócz budynków wielorodzinnych, również obiekty handlowe, w tym dyskonty spożywcze w ilości 9-ciu, do których to dostawy będą odbywać się głównie w godzinach porannych. Parametr należy ustalić jako graniczny w oparciu o projekt adaptacji budynku dawnej ujeżdżali.
- 5) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 4) lit. f), który pozwala wybudować zarówno wielkogabarytowe obiekty handlowe i/lub wielkogabarytowe budynki mieszkalne wielorodzinne w ilości nieokreślonej planem, na podstawie ustalonego parametru maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku w ilości do 87m. Parametr należy ustalić jako graniczny w oparciu o projekt adaptacji budynku dawnej ujeżdżali bez możliwości realizacji kolejnych budynków o szerokości elewacji 87m.
- 6) Nie akceptujemy zapisów § 29.pkt 4) lit. h), który narusza dobre sąsiedztwo z naszą nieruchomością umożliwiając realizację budynków czterokondygnacyjnych, niezgodnej z warunkami technicznymi i w odległości 4m od naszego budynku, który jest budynkiem dwukondygnacyjnym w tym z poddaszem użytkowym zaadoptowanym na mieszkania, na podstawie ustalenia dopuszczającego sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

Uzasadnienie do uwag:

1. Prezydent Miasta Jeleniej Góry oraz Rada Miejska Jeleniej Góry zagwarantowali zachowanie niezabudowanego placu pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkaniowymi (w tym naszego budynku przy ul. Elewów 2), dawną ujeżdżalnią i dawną remizą strażacką poprzez ustalenie „wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,” zawarte w uchwale Nr 475/XL/2005 z dnia 15 października 2005 r.
2. Kupując mieszkania w tym budynku, byliśmy świadomi najbliższego sąsiedztwa oraz możliwości adaptacji dawnej ujeżdżalni na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wielkości zgodnej ze stanem istniejącym oraz o ilości mieszkań które mogą powstać w wyniku adaptacji tego budynku. Realizacja zarówno zaproponowanej w projekcie planu zabudowy mieszkaniowej, jak i obiektów handlowych narusza nasz interes prawny.
3. Planowana zabudowa wielorodzinną i/lub usługową, przekraczająca dwukrotnie nasz budynek, spowoduje utrudnienia w użytkowaniu naszych ogrodów przydomowych oraz spowoduje zaciemnienie mieszkań przez budynki czterokondygnacyjne budowane na granicy nieruchomości w odległości zaledwie 4m od naszego budynku. W związku z powyższym w żaden sposób nie możemy zaakceptować rozwiązań planistycznych zaproponowanych przez Pana Prezydenta.

Z wyrazami szacunku,
Mieszkańcy budynku
przy ul. Elewów 2
(lista w załączeniu)

SB, MG, PK No. 10. 23 UWK

**Mieszkańcy Osiedla Pod Jeleniami
w Jeleniej Górze**

Jelenia Góra dnia 3.10.2023r

URZĄD MIASTA JELENIA GÓRA
WYDZIAŁ GOSPODARSTWA I URZĘDU
GOSPODARSTWA I URZĘDU



O0017433007
Numer: O.42982.2023
Data: 2023-10-09
Wydział: RA

PREZYDENT MIASTA JELENIEJ GÓRY

ul. Plac Ratuszowy 58

58-500 Jelenia Góra

Wiel. Nr: 09-10-2023
Johanna Agórn
Podpis

Uwaga do projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Podchorążych w Jeleniej

Górze, graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Podchorążych w Jeleniej Górze, graniczącego w części z gminą Jeżów Sudecki - etap I, na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zgłaszamy następujące uwagi do w/w projektu planu, w tym dla nieruchomości nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra.

1. Jako mieszkańcy Osiedla Pod Jeleniami w Jeleniej Górze sprzeciwiamy się lokalizacji kolejnego dużego zespołu budynków na placu pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkaniowymi, dawną ujeżdżalnią i dawną remizą strażacką, który to jest zwany dalej placem, uwaga dotyczy obszaru działek nr 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra, który to zwany jest dalej działką inwestycyjną.
2. Jako mieszkańcy Osiedla Pod Jeleniami w Jeleniej Górze wnosimy o zachowanie ustaleń z obowiązującego planu miejscowego (Uchwała Nr 475/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Grunwaldzkiej i Podchorążych w Jeleniej Górze.), który to plac objęty jest zakazem zabudowy (§ 5.wiersz „D” kol. 3 pkt 1) o treści : „wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej”. Powyższe ustalenie dotyczy terenu oznaczonego w planie symbolem „MN,MW,U2”.
3. Jako mieszkańcy Osiedla Pod Jeleniami w Jeleniej Górze składamy następujące uwagi szczegółowe do ustaleń projektu dotyczące terenu oznaczonego symbolem 2MW,U dotyczącej działki inwestycyjnej składającej się z działek nr 1/10, 1/48, 1/67, 1/69:
 - 1) Protestujemy przeciwko przeznaczeniu podstawowemu w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowa usługowa (uwaga nie dotyczy budynku dawnej ujeżdżalni), wnosimy jednocześnie o zmianę przeznaczenia podstawowego na teren zieleni urządzonej, z dopuszczeniem na nie większej powierzchni niż 20%, przeznaczenia dla realizacji usług: gastronomii, sportu, rekreacji, kultury. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 1) projektu planu.
 - 2) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi maksymalnej wysokości obiektów budowlanych - 12 m, który pozwala wybudować czterokondygnacyjne budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowane na granicach nieruchomości sąsiednich. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. b) projektu planu.

- 3) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi minimalnej ilości kondygnacji nadziemnych - 2, który to parametr uniemożliwia przebudowę i rozbudowę istniejących budynków jednokondygnacyjnych, znajdujących się w granicach terenu. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. a) projektu planu.
- 4) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi intensywności zabudowy – 1,0, który pozwala wybudować 14058,37m² zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co umożliwi wybudowanie 350 mieszkań przy średniej wielkości mieszkania 40m². Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. c) projektu planu.
- 5) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi maksymalnej powierzchni zabudowy 40% który pozwala wybudować 5623,34 m² zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, co umożliwi wybudowanie 2 obiektów handlowych do 2000m². Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. d) projektu planu.
- 6) Postulujemy o zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 80% zgodnie ze stanem istniejącym oraz brakiem możliwości zabudowy na podstawie obowiązującego planu miejscowego. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. e) projektu planu.
- 7) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi maksymalnej szerokości elewacji frontowej w ilości do 87m, który pozwala wybudować zarówno wielkogabarytowe obiekty handlowe i/lub wielkogabarytowe budynki mieszkalne wielorodzinne. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. f) projektu planu.
- 8) Protestujemy przeciwko ustalonemu parametrowi geometrii dachów budynków, który pozwala budowanie budynków o kącie nachylenia głównych połaci do 55°, dając możliwość intensyfikacji zabudowy poprzez realizację kolejnych kondygnacji w przestrzeniach strychowych, oraz wprowadzając obce w stosunku do sąsiednich budynków formy architektoniczne. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. g) projektu planu.
- 9) Protestujemy przeciwko dopuszczeniu sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy. Ustalenie umożliwi zabudowanie budynkiem lub budynkami całości placu w granicach działki inwestycyjnej. Ustalenie doprowadzi do zabudowania części historycznego zespołu zabudowy koszarowej w sposób nienawijający do wykształconego historycznego układu urbanistycznego, umożliwiając realizację inwestycji niezgodnej z warunkami technicznymi oraz dobrym sąsiedztwem. Uwaga dotyczy treści § 29.pkt 4) lit. h) projektu planu.
- 10) Protestujemy przeciwko zbyt niskiej minimalnej liczby miejsc postojowych: 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej, dla pozostałych usług - 1 miejsce na 15 użytkowników. Uważamy, że ze względu na brak wystarczających alternatywnych rozwiązań dla mieszkańców (brak ścieżek rowerowych łączących osiedle z miejscami pracy i szkołami, przystanku kolejowego oraz sprawnego transportu autobusowego) minimalna ilość miejsc na mieszkanie to 2; natomiast dla usług handlu, biur, lokali użytkowych to jedno na 25m², czyli jedno dla właściciela i jedno dla klienta, dla pozostałych usług to 1 miejsce na 5 użytkowników, umożliwiając przyjazd pięciu

użytkowników jednym samochodem. Uwaga dotyczy treści § 24.pkt 1) – 3)projektu planu.

11) Protestujemy przeciwko dopuszczeniu zbyt wysokiej wartości poziomu dźwięku przenikającego do środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Plan ustalił ten poziom jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych. Zapis ten umożliwi lokalizowanie zakładów usługowych takich jak: zakłady mechaniczne, metaloplastyka i inne, które będą uciążliwe dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości, przy umożliwieniu jednoczesnym ich wybudowaniu na granicy nieruchomości zabudowanych zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powinien zostać ustalony jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży. Uwaga dotyczy treści § 11 projektu planu.

Uzasadnienie do uwag:

1. Prezydent Miasta Jeleniej Góry oraz Rada Miejska Jeleniej Góry uchwałą Nr 475/XL/2005 z dnia 15 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Grunwaldzkiej i Podchorążych w Jeleniej Górze, zagwarantowała mieszkańcom Osiedla Pod Jeleniami w Jeleniej Górze, zachowanie placu pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkaniowymi, dawną ujeżdżalnią i dawną remizą strażacką jako przestrzeni niezabudowanej. W związku z tym plac ten powinien stanowić przestrzeń publiczną osiedla, umożliwiając pełnienie innej funkcji niż zamieszkiwanie, np. w formie skwerów parków, obiektów usługowych towarzyszących (gastronomia, kultura), przestrzeni wspólnej dla mieszkańców całego Osiedla, w tym przestrzeni wykonanych zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego uwzględniającego osoby ze szczególnymi potrzebami zamieszkującymi te Osiedle.
2. Zaproponowane rozwiązania w projekcie planu intensyfikuje zabudowę poprzez wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej na istniejącym osiedlu, które jeszcze nie zostało w pełni wypełnione zabudową mieszkaniową wielorodzinną na podstawie obowiązującego planu miejscowego, w tym aktualnie będący budynek Starostwa Karkonoskiego (ok 100 mieszkań), blok po jednostce wojskowej, należące do Agencji Mienia Wojskowego (ok 100 mieszkań), planowane osiedle na placu defilad (będące w trakcie uzyskiwania pozwolenia na budowę ok. 310 mieszkań).
3. Osiedle Pod Jeleniami jest przestrzenią zabytkową. Nad budynkami po byłej jednostce swoją pieczę sprawuje Konserwator Zabytków, ponieważ powstały jeszcze przed II wojną światową, pierwszy z nich w 1927 roku. Plan jednostki wojskowej był ściśle zaplanowany, uwzględnił korytarze powietrzne i ciekł wodne. Zabudowanie kolejnych wolnych przestrzeni osiedla budynkami wielorodzinnymi spowoduje zniszczenie wyjątkowego i zabytkowego charakteru tego terenu.
4. Uważamy, że dostęp komunikacyjny w projekcie planu nie został należyście rozwiązany. Całość obsługi osiedla pod względem komunikacji, oparta została na ulicy Elewów (oznaczonej KDD-2 symbolem w miejscowy planie), która to ulica skomunikowana jest z ul. Grunwaldzką przez wąską bramę wyjazdową od dawnej jednostki wojskowej. Włączenie ul. Elewów do ul. Grunwaldzkiej pozbawione jest pasów włączy i zjazdów. Uważamy, że dostępność komunikacyjna osiedla zostanie ograniczona ze względu na dużą ilość samochodów zarówno obecnie korzystających z dróg, jak i planowanych w tym z: istniejących budynków

wielorodzinnych na terenie dawnej jednostki wojskowej, planowanych kolejnych czterech budynków przy ul. Elewów oraz planowanych kolejnych siedmiu budynków wielorodzinnych na działkach przy ul. Podchorążych. Tak duże osiedle powinno posiadać alternatywne drogi łączące dawną jednostkę wojskową z usługami na Osiedlu Zabobrze oraz Centrum Miasta. Przepustowość ulicy Grunwaldzkiej w porze rannej i popołudniowej jest w obecnym stanie niewystarczająca. Stan ten widoczny jest szczególnie pomiędzy wiaduktem kolejowym, a skrzyżowaniem ul. Grunwaldzkiej z Jana Pawła II. Przy podejmowaniu decyzji lokalizacyjnej dla tak dużego zespołu budynków, należy wziąć pod uwagę nie tylko ilość samochodów z istniejących budynków wielorodzinnych na terenie dawnej jednostki wojskowej, ale również planowanych kolejnych czterech budynków przy ul. Elewów oraz planowanych kolejnych budynków wielorodzinnych na działkach nr AR_3.1/18, 1/56 (Obręb 026101_1.0028) przy ul. Podchorążych. Oddziaływanie tych inwestycji w zakresie komunikacyjnym posiada charakter skumulowany, szczególnie będzie ona odczuwalna w porze rannej i popołudniowej. Bezwzględnie dla planowanych inwestycji należy wykonać wyprzedzająco inwestycje komunikacyjne. Powinny one dotyczyć alternatywnej drogi łączącej dawną jednostkę wojskową z osiedlem Zabobrze, w tym ze szkołami podstawowymi nr 8, nr 11 oraz centrum usługowym. Powinny one również dotyczyć alternatywnych połączeń z centrum miasta oraz ich innymi dzielnicami, poprzez realizację nowych przystanków kolei aglomeracyjnej, w tym dodatkowe przystanki (KANS, Osiedle Pod Jeleniami, Jeżów Sudecki, Siedlęcín), ścieżki rowerowe (ul. Podchorążych, Grunwaldzka,), łącząc mieszkańców z planowanym Centrum Przesiadkowym.

5. Naszym zdaniem lokalizacja nowych inwestycji mieszkaniowych opartych na jednej niedużej szkole nr 8, jest niewystarczająca. Projekt planu nie odnosi się do ilości dzieci, które będą dojeżdżać z nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej do w/w szkoły.
6. Plan miejscowy nie rozwiązuje problemu parkowania nie tylko mieszkańców, ale i interesantów przyjeżdżających do Urzędu Pracy, Archiwum Państwowego, Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, czy do Wydziału Architektury, Budownictwa i Gospodarki Przestrzennej, którzy parkują na trawnikach, chodnikach, na drogach, na placu apelowym. Skromny parking wzdłuż ul. Grunwaldzkiej jest niewystarczający. Dalsza realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, bez wystarczającej ilości miejsc parkingowych, zwiększy już istniejący problem z parkowaniem.
7. Kupując mieszkania w tej lokalizacji, zdecydowaliśmy się na mieszkanie w ciszy, na kameralnym osiedlu, stanowiło to dla nas duży atut przy podejmowaniu decyzji o zakupie naszych nieruchomości, a dla większości mieszkańców było najważniejszą przyczyną zakupu mieszkania w tym miejscu. Ostatni nabywcy to ludzie, którzy uciekli z Zabobrza, czy Jeżowa Sudeckiego, wierząc, że tu odnajdą ciszę, zielenią i spokój; nie znając planów dewelopera z Wrocławia, czy TBS. Niepokojącym zjawiskiem realizowanym na terenie Osiedla jest tworzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ogrodzonej płotami. Całość Osiedla Pod Jeleniami w Jeleniej Górze jest historycznym założeniem, budowanie kolejnych pojedynczych budynków ogrodzonych płotem nie sprzyja rozwijaniu stosunków sąsiedzkich oraz integracji mieszkańców, a wręcz przeciwnie skutkuje niszczeniem więzi sąsiedzkich.
8. Ponadto zabudowa wielorodzinna osiedla, zwłaszcza wielokondygnacyjna spowoduje przede wszystkim znaczne zaciemnienie mieszkań (naszych budynków) położonych na niższych kondygnacjach, przez budynki czterokondygnacyjne budowane na granicy nieruchomości, gdzie historyczna zaadaptowana zabudowa znajduje się w odległości zaledwie 4m. Należy przy przeznaczeniu terenów z zakazem zabudowy dbać o dobre sąsiedztwo oraz o prawa

nabyte mieszkańców, dla których Miasto sporządziło miejscowy plan ustalając jednoznacznie warunki sąsiedzkie.

Z wyrazami szacunku,
Mieszkańcy

Do wiadomości:

- Przewodniczący Rady Miejskiej, Pan Wojciech Chadży, Pl. Ratuszowy 58 58-500 Jelenia Góra
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Jeleniej Górze, 1 Maja 23, 58-500 Jelenia Góra,
- Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych Oddział Jelenia Góra, ul. Kamiennogórska 2, 58-570 Jelenia Góra

W załączniku:

- podpisy mieszkańców osiedla