

**UCHWAŁA Nr VI/74/03  
RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE  
Z DNIA 28 marca 2003r.**

**w sprawie odrzucenia zarzutu  
wniesionego do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu ulic Muzealna - Kopernika w Szklarskiej Porębie**

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

**Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Odrzuca się zarzut wniesiony przez Państwa Joannę Krogsgaard – Misiewicz i Kazimierza Misiewicza, działających w imieniu firmy „Danco” sp.z o.o. z siedzibą w Szklarskiej Porębie przy ul. Muzealnej 2, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Muzealna – Kopernika w Szklarskiej Porębie w części nie uwzględnionej przez Burmistrza Szklarskiej Poręby.
2. Uzasadnienie faktyczne i prawne do nie uwzględnionej części zarzutu a także zakres uwzględnienia zarzutu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

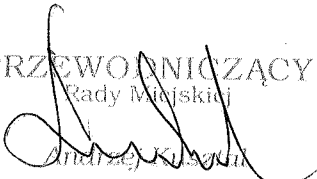
§ 2.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Szklarska Poręba.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej



Andrzej Kowalik

### UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE:

Państwo Joanna Krogsgaard – Misiewicz i Kazimierz Misiewicz działając w imieniu firmy „Danco” sp. z o.o. z siedzibą w Szklarskiej Porębie przy ul. Muzealnej 2, wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Muzealna – Kopernika w Szklarskiej Porębie zarzut pismem z dnia 17 lutego 2003r., w którym uznali, że poprzez ustalenia zawarte w w/w planie został naruszony ich interes prawny, opierając swoje stanowisko na następujących argumentach:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący na rozpatrywanym terenie w momencie zakupu przez Nich nieruchomości hotelu Szklarka gwarantował Im sąsiedztwo użytków ekologicznych, co było główną przyczyną podjęcia decyzji o dokonaniu tej transakcji,
2. przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy degradują przestrzeń chronioną, a zakres dopuszczonych w projekcie planu usług jest sprzeczny z interesami firmy DANCO sp. z o.o. ponieważ deprecjonuje obecny obraz rozpatrywanego terenu, który, jak napisano w zarzucie, jest przedmiotem oferty turystycznej biura Państwa Misiewicz.
3. zabudowa cieku wodnego w rejonie terenu 2MN spowoduje zaburzenie stosunków wodnych i przyrodniczych,
4. Wnoszący nie zostali powiadomieni jako strony przy proponowanych zmianach.

Ponadto zarzut zawiera sugestię, że zaprojektowanie w planie ciągu komunikacyjnego Kp, z prawem przekształcenia go w drogę publiczną o szerokości 6m oraz wyłączenie z terenów ZN dużego fragmentu ziemi przy drodze świadczy jednoznacznie o zakusach przyszłej zabudowy w tym obszarze.

Po rozpatrzeniu zarzutu wniesionego przez Państwa Joannę Krogsgaard – Misiewicz i Kazimierza Misiewicza, Burmistrz Miasta Szklarskiej Poręby zdecydował o jego częściowym uwzględnieniu polegającym na:

- **wykluczeniu możliwości zamiany ciągu pieszego (Kp) na pieszo - jezdny.**

Równocześnie uwzględniając uprawnienia właścicieli terenów wynikające z prawa własności gruntów (art. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarskiej Poręby Burmistrz zdecydował o odrzuceniu zarzutu w pozostałej części uzasadniając swoje stanowisko następująco:

#### Ad 1:

Projekt planu faktycznie zakłada wprowadzenie zabudowy na części terenów położonych zgodnie z obecnie obowiązującym planem w strefie projektowanych (nie ustanowionych stosowną decyzją administracyjną) użytków ekologicznych. Równocześnie jednak przeznaczona pod zainwestowanie powierzchnia jest w pełni rekompensowana poprzez wskazanie do objęcia ochroną w formie użytków ekologicznych terenów sąsiednich, co de facto istotnie powiększa obszar wskazany do ochrony, korygując jedynie jego granice. Projektowaną zabudowę ograniczoną ustaleniami planu do 3 obiektów umożliwiono na terenach sąsiadujących z istniejącym zainwestowaniem ul. Kopernika, wybierając na ten cel

rejon najmniej konfliktowy z punktu widzenia ochrony środowiska (w części obejmującej działkę nr 147 i stanowiącej ok.50% powierzchni pozbawiony walorów uzasadniających ochronę).

Szczególnie wartościowe przyrodniczo tereny pozostawiono w zwartym kompleksie, otwartym w kierunku dolnego fragmentu doliny Czeskiej Strugi, utrzymując wymóg ich ochrony i wprowadzając w tym zakresie jednoznaczne regulacje.

Ustalenia projektu planu umożliwiające wprowadzenie zabudowy w obszarze 2M/U dotyczą terenu, nie będącego własnością Państwa Misiewicz i oddalonego od ich nieruchomości o około 150m (w najbliższym punkcie). Przestrzeń pomiędzy obydwoma rozpatrywanymi terenami zgodnie z projektem planu została przeznaczona pod zieleń niską objętą zakazem zabudowy i wskazaną do ochrony w formie użytku ekologicznego, przy czym w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości Wnoszących, zasięg terenów wskazanych do ochrony znacznie powiększono.

#### Ad 2:

Projekt planu zawiera rygorystyczne zapisy dotyczące warunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Limituje dopuszczalną liczbę nowych obiektów (3), ich maksymalną wysokość (12m), określa graniczne wartości intensywności zabudowy, wskaźnik zabudowy działki, układ dachów oraz rodzaj ich pokrycia. Wymagania dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały bez uwag uzgodnione z Państwową Służbą Ochrony Zabytków, a zatem uznane za właściwe z punktu widzenia ochrony wartości kulturowych obszaru.

Zakres usług dopuszczony na terenie 2M/U został ściśle określony podstawie Rozp. RM z dnia 07. 10. 1997r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz. U. nr 128, poz. 829 z 1997r. i nr 143, poz.918 z 1998r. z późn. zmianami). Stanowi on załącznik nr 2 do projektu planu.

Wśród działalności dopuszczonych do lokalizowania na rozpatrywanym terenie znalazły się następujące pozycje (wg PKD):

Symbol wg PKD	Rodzaj działalności:
52.21.Z	Sprzedaż detaliczna owoców i warzyw
52.24.Z	Sprzedaż detaliczna chleba, ciast, wyrobów piekarniczych i cukierniczych
52.25.Z	Sprzedaż detaliczna napojów alkoholowych i bezalkoholowych
52.26	Sprzedaż detaliczna wyrobów tytoniowych
52.3.	Sprzedaż detaliczna wyrobów farmaceutycznych i medycznych, kosmetyków i artykułów toaletowych
52.4	Pozostała sprzedaż detaliczna nowych towarów w wyspecjalizowanych sklepach.
55.1	Hotele
55.21.Z	Schroniska turystyczne
55.23.Z	Pozostałe miejsca krótkotrwałego pobytu zakwaterowania, gdzie indziej nie sklasyfikowane
55.3	Restauracje
55.4	bary
63.3	Działalność związana z turystyką
65	Pośrednictwo finansowe
66	Ubezpieczenia i fundusze emerytalno – rentowe
67	Działalność pomocnicza związana z pośrednictwem finansowym i ubezpieczeniami
70	Obsługa nieruchomości
72	informatyka

73	nauka
74	Pozostałe usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej
85.12	Praktyka lekarska
85.13	Praktyka stomatologiczna
85.14.a	Działalność paramedyczna
85.14.c	Pozostała działalność związana z ochroną zdrowia ludzkiego, gdzie indziej nie sklasyfikowana
91	Działalność organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana
92	Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem
93.01	Pranie i czyszczenie wyrobów włókienniczych i futrzarskich
93.02	Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne
93.04	Działalność związana z poprawą kondycji fizycznej
93.05	Pozostała działalność usługowa gdzie indziej nie sklasyfikowana
99	Organizacje i zespoły eksterytorialne

Projekt planu zawiera dodatkowy wymóg ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności usługowej do granic działek oraz ustala standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowych.

Trudno zatem znaleźć uzasadnienie dla postawionej przez Wnoszących tezy, że zakres usług dopuszczonych w planie deprecjonuje obecny obraz rozpatrywanego terenu, zwłaszcza, że sugerowane w piśmie Państwa Misiewicz przeznaczenia (warsztaty, kurniki) nie mogą być tu lokalizowane. Natomiast kwestia sprzeczności interesów, wynikająca z możliwości pojawienia się konkurencji, nie może być argumentem w sprawie.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, że twierdzenie, iż objęty planem teren jest przedmiotem oferty turystycznej firmy DANCO, narusza interes prawny faktycznych właścicieli obszaru, którzy w żaden sposób nie są związani z firmą, nie mają powodu ani obowiązku udostępniania posiadanych terenów, do których mają wyłączny tytuł prawny.

### Ad 3:

Ochrona cieków wodnych w rejonie terenu 2M/U jest regulowana następującymi zapisami projektu planu:

- „- przy lokalizacji wjazdu (bądź wjazdów) na teren 2M/U należy zachować w stanie nie naruszonym istniejącą obudowę cieków wodnych biegnących wzdłuż granic działek nr 147 i 93/2,
- projektowaną zabudowę należy lokalizować w odległości min. 10m od linii brzegowej istniejących cieków wodnych
- system odprowadzania wód deszczowych z powierzchni utwardzonych należy wykonać w sposób eliminujący ryzyko zanieczyszczenia środowiska związkami ropopochodnymi,”

W/w zakres regulacji wyczerpuje wymagania postawione przez instytucje właściwe w sprawie uzgadniania i opiniowania projektów planów i nie wzbudził w tym zakresie zastrzeżeń w/w organów.

Ponadto zasady ochrony wód regulują przepisy rozdziału III ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (Dz. U. nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami), które mają charakter prawa powszechnego obowiązującego niezależnie od ustaleń planu.

**Ad 4:**

Zasady przeprowadzania czynności formalno – prawnych związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulują przepisy ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 18).

Zgodnie z wymaganiami w/w przepisów o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego zawiadomieni zostali właściciele nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, a także właściciele terenów bezpośrednio przyległych. Do tej kategorii należy działka nr 88/1, której właścicielem, zgodnie z danymi uzyskanymi w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Jeleniej Górze, jest firma „DANCO” sp. z o.o.

Tak skierowane zawiadomienie odebrała dnia 27.12.2002r. Pani Joanna Misiewicz.

Zawarta w zarzucie Państwa Misiewicz sugestia dotycząca potencjalnego przyszłego wykorzystania ciągu pieszo – jezdnego, wobec dokonanej korekty projektu planu polegającej na odstąpieniu od tego ustalenia jest bezprzedmiotowa.