

Załącznik
do uzasadnienia uchwały
w sprawie uchwalenia mpzp obejmującego teren
położony pomiędzy u. Liburnia a ul. Czarny Chodnik

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Uwaga	Oznaczenie nieruchomości	Uzasadnienie dla nieuwzględnienia uwagi
1.	21.05.2015	Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie kolejnego punktu w §6 stwierdzającego możliwość lokalizacji w jednostce 2U dodatkowo, prócz elementów reklamowych, standardowych elementów informacyjnych dotyczących rodzaju paliwa ich ceny.	dz. 22/37 obr. 33	Zgodnie z art. 15 ust.3 pkt 9) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mpzp może regulować, w zależności od potrzeb, zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych. W myśl tej zasady standardowy element informacyjny dotyczący rodzajów paliwa i ich ceny nie jest tablicą ani urządzeniem reklamowym i w związku z tym zasady sytuowania standardowych elementów informacyjnych nie mogą być regulowane ustaleniami mpzp. Ustalenia projektu planu dają dowolność w zakresie sytuowania standardowych elementów informacyjnych. W związku z powyższym uznaje się, że brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.
2.5.	22.05.2015	Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 1UC w taki sposób, aby zwiększyć wysokość zabudowy dla budynków z 9 m do 13,5 m oraz dopuścić realizację dominanty na wysokości 15,5 m licząc od głównego wejścia do budynku.	działki: 22/22, 22/6, 22/38, 22/40 obr. 33	Pierwotnie uwaga dotyczyła zwiększenia wysokości budynków i dopuszczenia dominant z zastosowaniem dwóch sposobów liczenia wysokości tj. od głównego wejścia do budynku lub od najniższej położonego wejścia do budynku. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej jedynie budynku o adresie Liburnia 10 (budynek dawnej Castoramy, który faktycznie w części hotelowej posiada wysokość 13,5 m) oraz uściślona została definicja wysokości budynków (obecnie jest liczona w stosunku do głównego wejścia do budynku). Wobec powyżej opisanych zmian w projekcie planu uwaga w części nieuwzględnionej dotyczy wysokości pozostałych budynków na terenie 1UC, jak również w zakresie dominant. Biorąc po uwagę, że maksymalna wysokość obiektów budowlanych (nie będących budynkami) ustalona została w planie na poziomie 16 m, oraz, że dodatkowe elementy montowane na budynku (np. tablice informacyjne i ozdobne) lub będące ich częścią (dach, attyka, wieżyczka itp.) nie wchodzi w zakres definicji wysokości budynku uznano, że brak jest uzasadnienia do wprowadzenia regulacji dotyczących dominant.
3.1.	22.05.2015	Składający uwagę wnioskuję o skorygowanie definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Składający uwagę uzasadniał uwagę w następujący sposób: „Zapis par. 2. pkt 2) przedmiotowego planu - definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy - stoi w sprzeczności z powszechnie przyjętą logiką traktowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako dotyczącej zewnętrznych obrysów ścian, konstrukcji budynków. Wg przyjętej interpretacji, okapy dachów, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia	obszar całego planu	1. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone dla części terenu oznaczonego symbolami 1U oraz dla terenu oznaczonego symbolem 1MW, w odległości ok. 8 m od krawędzi jezdni ul. Liburnia. 2. Zgodnie z orzeczeniem sądownoadministracyjnym nieprzekraczalna linia zabudowy określa nieprzekraczalną granicę terenu potencjalnej inwestycji i jest granicą obszaru, ale niekoniecznie linią, do której muszą przylegać budynki lub linia, do której budynki muszą być usytuowane równolegle. 3. Obecnie budynki zlokalizowane na terenie 1 U nie są usytuowane fasadami równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy.

		<p>wejść muszą mieścić się za nieprzekraczalną linią zabudowy. Powoduje to nieuzasadnione zmniejszenie możliwości inwestycyjnych działek. Ponadto w konsekwencji powoduje pogłębienie nieładu przestrzennego, gdyż w praktyce prowadzi do lokalizowania fasad budynków w różnej odległości od nieprzekraczalnej linii zabudowy. Jest to sprzeczne z nadrzędnymi celami planowania przestrzennego, które dąży m.in. do uzyskania ładu przestrzennego. Przyjęta w przedmiotowym planie definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy powinna zastać skorygowana lub należy dodać zapis:</p> <p>Linia ta, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów wystroju elewacji, schodów i pochylni, zewnętrznych tarasów".</p>		<p>4. Celem ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy jest określenie jedynie maksymalnego zbliżenia zabudowy do pasa drogowego, a narzędziem służącym kształtowaniu ładu przestrzennego służy nakazana linia zabudowy.</p> <p>5. Złożona uwaga wynika prawdopodobnie z niezrozumienia przez wnoszącego znaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz funkcji jaką ona pełni w zagospodarowaniu terenów,</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że brak jest uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi.</p>
3.2.		<p>Składający uwagę wnioskuję o uwzględnienie w definicji wysokości budynku wysokości attyki.</p>		<p>Definicja wysokości budynku nie zabrania możliwości stosowania attyki, która będzie wykraczała ponad ustaloną maksymalną wysokość (budynku). Taki był cel sformułowanych zasad zagospodarowania terenu.</p> <p>Dlatego też uznano, że nie zachodzi potrzeba wprowadzenia regulacji dotyczących attyki.</p>
3.3.		<p>Składający uwagę wnioskuję o wprowadzenie do ustaleń planu wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej.</p> <p>Składający uwagę uzasadniał uwagę w następujący sposób:</p> <p>„W mieście Cieszyn, borykającym się z jakością przestrzeni publicznej, zaścianiem jej reklamami i substandardowymi elementami (nieestetyczne konstrukcje pod reklamy, ogrodzenia) stwierdzenie braku zasadności kształtowania przestrzeni publicznych (par. 4, ust. 2, pkt 3) planu) na obszarze planu ma charakter ignorowania pojęcia jakości przestrzeni publicznej". Przecież obszar planu jest przestrzenią sąsiadującą do centrum Cieszyna, korzysta z niej duża ilość użytkowników, na obszarze planu znajduje się siedziba starostwa powiatowego. Zatem traktowanie przedmiotowego obszaru w sposób pomijający myślenie o Jakości przestrzeni publicznej jest zagrożeniem dla jakości przestrzeni całego miasta i jest zaprzeczeniem dążenia do poprawy jego wizerunku. Należy skorygować przedmiotową treść i sformułować podstawowe wymagania dla kształtowania przestrzeni publicznych, chociażby w przestrzeni ulicy Liburnia i dla obszaru 4U.”</p>		<p>1. Zgodnie z regulacją zawartą w art. 2 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilekroć w ustawie jest mowa o "obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy",</p> <p>2. Zabudowa na obszarze sporządzanego mpzp została już ukształtowana i nie wskazana jest jej dalsza intensyfikacja Studium nie określiło tego obszaru jako obszaru przestrzeni publicznej, który wymaga ukształtowania,</p> <p>3. Złożona uwaga wynika prawdopodobnie z niezrozumienia tych zagadnień przez wnoszącego uwagę,</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że brak jest uzasadnienia faktycznego i prawnego dla określenia w sporządzanym projekcie mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.</p>
4.2.	22.05.2015	<p>Składający uwagę wnioskuję o zwiększenie dopuszczalnego wykorzystania elewacji budynku, dla umieszczania reklam do nie więcej niż 50 % powierzchni tej elewacji, z zachowaniem dotychczasowego stanu elewacji.</p> <p>Uwaga dotyczy terenów: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1MWU, 1KK (w zakresie terenu 1UC uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta).</p>	obszar całego planu	<p>Pierwotnie uwaga dotyczyła wszystkich terenów. Na skutek uwzględnienia przez Burmistrza Miasta części uwagi poprzez wprowadzenie zmian do projektu planu umożliwiających wykorzystanie 50% powierzchni elewacji budynków, położonych na terenie 1UC dla umieszczania reklam, jednak z ograniczeniem do płaskich powierzchni elewacji pozbawionych okien,</p> <p>Wobec powyższego Radzie Miejskiej przekazywana jest do rozpatrzenia uwaga w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta, czyli odnoszącej się do wprowadzenia wnioskowanej regulacji w również zakresie terenów, oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1MWU,</p>

			<p>1KK.</p> <p>Regulacje dotyczące określenia zasad lokalizacji reklam należą do spraw związanych z indywidualnym postrzeganiem harmonii i estetyki przez formułującego uwagę jak i rozpatrującego uwagę.</p> <p>W odniesieniu do terenu 1 UC należy stwierdzić, iż pomimo braku narzuconych regulacji w zakresie umieszczania reklam na elewacjach budynków na tym terenie zostały one umieszczone w przemyślany sposób nie powodujący dysharmonii. W związku z tym wydało się rozsądne uwzględnienie uwagi w części odnoszącej się do terenu 1UC, co zostało uczynione. Wprowadzenie tej regulacji w odniesieniu do pozostałych terenów uznaje się jednak za zbyt daleko idące.</p>
4.3.	Składający uwagę wnioskuję o zmianę dopuszczalnej wysokości dla umieszczania reklam w sposób swobodny przez właścicieli. Uwaga dotyczy terenów: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1MWU, 1KK (w zakresie terenu 1UC uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Miasta).		<p>Pierwotnie uwaga dotyczyła wszystkich terenów. Na skutek uwzględnienia przez Burmistrza Miasta części uwagi poprzez wprowadzenie zmiany do projektu planu umożliwiającej umieszczanie reklam na elewacjach budynków zlokalizowanych na terenie 1UC na dowolnej wysokości.</p> <p>Wobec powyższego Radzie Miejskiej przekazywana jest do rozpatrzenia uwaga w części nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta, odnoszącej się do wprowadzenia wnioskowanej regulacji w zakresie terenów, oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 1MWU, 1KK.</p> <p>Regulacje dotyczące określenia zasad umieszczania reklam należą do spraw związanych z indywidualnym postrzeganiem harmonii i estetyki przestrzeni przez formułującego jak i rozpatrującego uwagę.</p> <p>W odniesieniu do terenu 1 UC należy stwierdzić, iż pomimo braku narzuconych regulacji w zakresie umieszczania reklam na elewacjach budynków na terenie oznaczonym symbolem 1 UC zostały one umieszczone w przemyślany sposób nie powodujący dysharmonii. W związku z tym wydało się rozsądne pozostawienie tej sprawy właścicielom nieruchomości, położonych na terenie 1UC i uwzględniono uwagę tylko w odniesieniu do tego terenu. Wprowadzenie tej regulacji w odniesieniu do pozostałych terenów uznaje się jednak za zbyt daleko idące.</p>
4.4.	Składający i uwagę wnioskuję o wykreślenie łącznej powierzchni reklamowej na terenie 1UC określonej na poziomie 200 m2 oraz wprowadzenie zapisu o łącznej dopuszczalnej powierzchni reklam na nieruchomości nie większej niż 30% sumy powierzchni wszystkich elewacji obiektów do których przysługuje tytuł prawny.		<p>Regulacje dotyczące określenia zasad umieszczania reklam należą do spraw związanych z indywidualnym postrzeganiem harmonii i estetyki przez formułującego uwagę jak i rozpatrującego uwagę.</p> <p>Wprowadzenie zapisu o łącznej dopuszczalnej powierzchni reklam na nieruchomości nie większej niż 30% sumy powierzchni wszystkich elewacji budynków, do których przysługuje tytuł prawny, uznaje się za zbyt wygórowane.</p>
4.5.	Składający uwagę wnioskuję o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków na terenie 1UC do 20 m z dopuszczeniem dominanty do 25 m licząc od rzędnej głównego wejścia do budynku z poziomu terenu (parkingu).		<p>Obecnie chłonność inwestycyjna obszaru objętego planem jest już wyczerpana i nie powinno się dopuszczać ustaleniami planu do dalszej intensyfikacji zabudowy na tym obszarze. Rozpatrując złożoną uwagę należy stwierdzić, iż jej uwzględnienie stałoby w sprzeczności z wymogiem postawionym przez Śląskiego Konserwatora Zabytków odnoszącym się do zachowania ekspozycji zabytku rejestrowego, jakim jest klasztor SS. Elżbietanek.</p>

5.1.	22.05.2015	Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dotyczących geometrii dachu w zakresie terenu 4U, poprzez zastąpienie słowa "płaski" sformułowaniem „nachylenie połaci do 45 stopni”.	dz.22/19 obr.33	<p>1.W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się sprawy ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>2. Na ukształtowanej zabudowie położonej na obszarze objętym sporządzanym projektem mpzp dominują dachy płaskie, Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.</p>
5.2.		Składający uwagę wnioskuję o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy na terenie 4U zwiększając ją z 15m na 27m.		<p>1. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się sprawy ładu przestrzennego, przez który należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.</p> <p>2. Budynek, o którym mowa w uwadze (budynek Starostwa Powiatowego) położony jest na terenie o wysokiej intensywności zabudowy i praktycznie nie dopuszczalne jest doprowadzenie do jej zwiększenia. Nie jest możliwe zapewnienie potrzebnej ilości miejsc parkingowych dla nowych powierzchni użytkowych, które powstałyby w wyniku rozbudowy budynku. Chłonność inwestycyjna nieruchomości, na której planuje się nadbudowę budynku została już całkowicie przekroczone, Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że brak jest uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.</p>