



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 20 marca 2019 r.

Poz. 1921

### UCHWAŁA NR 50.VI.2019 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 6 marca 2019 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 257.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 245.XXXIV.2016 r. z dnia 8 listopada 2016 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, którego (zewnątrznej krawędzi) nie może przekraczać zasadnicza bryła budynku, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
  - a) na maksymalną odległość 2 m: zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych,
  - b) oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 2) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze;
- 3) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe;
- 4) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 5) **uchwała** – niniejsza uchwała;
- 6) **urządzenia towarzyszące** – budowle oraz budynki w tym: urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, obiekty oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, miejsca do parkowania, obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i przeznaczenia terenów;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 8) obszar wpisany do ewidencji zabytków;
- 9) wymiarowanie;
- 10) granica strefy ochrony archeologicznej "OW";
- 11) granica strefy ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra;
- 12) stanowiska archeologiczne;
- 13) powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica administracyjna miasta Jelenia Góra;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

- 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 4) granice terenów zamkniętych;
- 5) kierunek opadania powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru planu**

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku jednorodzinnego (w rozumieniu przepisów odrębnych) lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,U**;
- 3) **tereny usług sportu i rekreacji**, rozumiane jako tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 4) **tereny ogrodów działkowych**, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
- 5) **tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji i/lub zieleni urządzonej** rozumiane jako tereny zabudowy usługowej i/lub jako tereny usług sportu i rekreacji i/lub tereny zespołów zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,US,Z**;
- 6) **tereny zieleni nieurządzonej**, rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację zespołów zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 7) **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** rozumiany jako tereny, na których zlokalizowano obiekty infrastruktury technicznej telekomunikacyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 9) **tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja** rozumiany jako tereny, na których zlokalizowano obiekty infrastruktury technicznej kanalizacyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**;
- 10) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
- 11) **tereny komunikacji kolejowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
- 12) **tereny dróg publicznych** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,
  - b) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;
- 13) **tereny dróg wewnętrznych** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 14) **tereny dróg wewnętrznych i/lub zieleni urządzonej** rozumiane jako tereny dróg niezaliczanych do żadnej kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonego terenu, i/lub zespołów zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW,ZP**;

15) **tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych** rozumiane jako tereny wydzielonych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, służące poruszaniu się pieszych i rowerzystów, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**.

2. Na każdym z terenów:

- 1) zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji odmiennych od ustalonych w planie, a w przypadku robót budowlanych przy budynkach nie spełniających wymagań określonych w planie jedynie na warunkach określonych w §7 pkt 3.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni i nasadzeń oraz ich kompozycji, wraz z obowiązkiem kompensacji w przypadku ich usunięcia.

§ 7. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń towarzyszących;
- 2) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) przebudowę, rozbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących: wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy oraz dachów głównej bryły budynków, oraz pod warunkiem nie zwiększania powierzchni zabudowy o więcej niż 20% w stosunku do powierzchni istniejącej;
- 4) nadbudowę budynków nie spełniających wymagań określonych w planie dotyczących powierzchni zabudowy, pod warunkiem jej nie zwiększania oraz przy zachowaniu pozostałych parametrów określonych w planie;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących o wiatrołapy, windy, podjazdy nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 6) dla budynków istniejących dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją;
- 7) tereny, których przeznaczenie zmienia plan, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 8) wydzielanie dojeżdż i dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 9) wydzielanie ścieżek rowerowych wg przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Wskazuje się tereny oznaczone jako: KD-Z i KD-D jako tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach KD-D dopuszcza się obiekty tymczasowe lokalizowane na potrzeby imprez okolicznościowych o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 6 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się kioski i punkty handlowe o wysokości nie większej niż 5 m i powierzchni rzutu mierzonej po obrysie zewnętrznym nie większej niż 40 m<sup>2</sup>.

§ 9. 1. Ochroną konserwatorską obejmuje się stanowiska archeologiczne nr 4/AZP84-17 i 5/AZP84-17

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny – Przyboczna 2-4;
- 2) dom mieszkalny – Przyboczna 5-7;
- 3) dom mieszkalny – Przyboczna 6-8;

- 4) dom mieszkalny – Przyboczna 9-11;
- 5) dom mieszkalny – Przyboczna 10-12;
- 6) dom mieszkalny – Przyboczna 13-15;
- 7) dom mieszkalny – Przyboczna 14-16;
- 8) dom mieszkalny – Przyboczna 20;

2. Dla obiektów, o których jest mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachować oryginalną historyczną bryłę, rzut, formę dachu i jego historycznego przekrycia;
- 2) zachować kompozycję i wystrój elewacji, układ osi okiennych;
- 3) zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową;
- 4) zachować historyczną strukturę tynku;
- 5) zastosować tradycyjne materiały budowlane;
- 6) zachować historyczny detal architektoniczny;
- 7) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- 8) należy przywrócić zdegradowane, uszkodzone lub zniszczone elementy wystroju i kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, historyczną formę dachu, bryłę, stolarkę okienną, historyczne pokrycie dachu;
- 9) zakazuje się stosowania takich materiałów jak blachodachówka, gont bitumiczny, siding;
- 10) dopuszcza się montaż zewnętrznych kominów spalinowych i wentylacyjnych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, wind i platform dla niepełnosprawnych oraz innych urządzeń technicznych w taki sposób, aby nie naruszały oryginalnej kompozycji i wystroju elewacji i dachów budynków;
- 11) dopuszcza się rozbudowę dla budynków użyteczności publicznej, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio;
- 12) zachowanie istniejących historycznych ogrodzeń oraz nawiązanie wysokością i formą nowych ogrodzeń do ogrodzeń historycznych.

3. Weryfikacja i aktualizacja ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia z ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

**§ 11.** 1. Ustala się ochronę konserwatorską obszaru wpisanego do ewidencji zabytków: zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – Przyboczna oznaczone na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa jest w ust. 1 obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachowanie charakteru i skali zabudowy historycznej;
- 2) zachowanie rozplanowania ulic i placów; z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.

3. Weryfikacja i aktualizacja ewidencji zabytków nie narusza ustaleń planu i nie wymaga zmiany planu. W przypadku usunięcia z ewidencji zabytków należy stosować przepisy rozdziału 3.

**§ 12.** 1. Ustala się strefę ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego;
- 2) zachowanie rozplanowania ulic i placów;
- 3) kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do historycznej tradycji budowlanej; z zastrzeżeniem §10 ust. 2.

**§ 13.** 1. Ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW” oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu, określają przepisy odrębne.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z rozdzielczej sieci wodociągowej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej lub stosowanie rozwiązań indywidualnych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych lub odnawialnych źródeł energii;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej lub zbiorników na gaz płynny;
- 6) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ilość miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) dla budynków w zabudowie jednorodzinnej, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na jedno mieszkanie;
- 2) dla budynków usługowych oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi, i budynków usług sportu i rekreacji oraz powierzchni przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 3) dla obiektów handlowych oraz powierzchni przeznaczonych pod handel, urządzenie nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 1 miejsca do parkowania;
- 4) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość parkowania przyulicznego.

**§ 15. 1.** Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

**§ 16. 1.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stawka procentowa o której mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów gminnych, dla których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 17.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na obszarze objętym planem znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczony w granicach jak na rysunku planu, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 18.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Jelenia Góra na obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w tym również urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 10 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy: dla terenów 14MN, 15MN, 16MN nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,2, dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 0,8,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem §18: dla terenów 14MN, 15MN, 16MN, nie większa niż 12 m, dla pozostałych terenów nie większa niż 10 m,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 55°,
  - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich, powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 0 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 1,2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem § 18,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° lub dachy płaskie,
  - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich, powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody: pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US, 2US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych; zieleń;

2) zakaz zabudowy;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym budynki higieniczno-sanitarne, z wyłączeniem garaży;

2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem § 18: nie większa niż 5 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°, nie większa 4 m przy dachach płaskich,
- b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02;
- c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 m<sup>2</sup>,



- d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ ;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- powierzchnia działki nie mniejsza niż  $600 \text{ m}^2$ ,
  - szerokość frontu działki nie mniejsza niż  $20 \text{ m}$ ,
  - kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U,US,Z** obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie terenu:
  - przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji i/lub zieleni urządzonej,
  - przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.);
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od  $8 \text{ m}$  do  $15 \text{ m}$  od linii rozgraniczającej,
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż  $30\%$  powierzchni działki budowlanej,
  - intensywność zabudowy nie mniejsza niż  $0,01$  i nie większa niż  $1,5$ ,
  - powierzchnia zabudowy nie większa niż  $50\%$  powierzchni działki,
  - wysokość zabudowy nie większa niż  $10 \text{ m}$  z zastrzeżeniem § 18,
  - dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $55^\circ$  i/lub dachy płaskie,
  - dla budynków: garażowych i gospodarczych: wysokość zabudowy nie większa niż  $6 \text{ m}$  przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ , wysokość zabudowy nie większa niż  $3,5 \text{ m}$  przy dachach płaskich,
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - powierzchnia działki nie mniejsza niż  $1000 \text{ m}^2$ ,
  - szerokość frontu działki nie mniejsza niż  $20 \text{ m}$ ,
  - kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z** obowiązują następujące ustalenia:

- przeznaczenie terenu:
  - przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej,
  - przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - powierzchnia działki nie mniejsza niż  $600 \text{ m}^2$ ,
  - szerokość frontu działki nie mniejsza niż  $20 \text{ m}$ ,

- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1E** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m z zastrzeżeniem § 18,
  - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,9,
  - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż  $5 \text{ m}^2$ ,
  - b) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1K** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m z zastrzeżeniem § 18,
  - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,9,
  - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż  $5 \text{ m}^2$ ,
  - b) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji;
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym budynki higieniczno-sanitarne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m z zastrzeżeniem § 18,
  - b) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,02,
  - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż  $40 \text{ m}^2$ ,
  - d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ ;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KK, 2KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) zakaz budowy budynków.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KD-Z** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,6 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) chodnik;
- 3) dopuszcza się:
  - a) ścieżkę rowerową,
  - b) elementy technicznego wyposażenia drogi,
  - c) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej,
  - d) ulicę jednoprzestrzenną;
- 4) tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: od 1,6 m do 1,7 m, zgodnie z rysunkiem planu z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną;
- 3) dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDW,ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych i/lub zieleni urządzonej, ciągi pieszo rowerowe i rekreacja,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 6 m z zastrzeżeniem § 18 przy dachach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 45°,
- b) wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m z zastrzeżeniem § 18 przy dachach płaskich,
- c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 m<sup>2</sup>;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75 i nie większy niż 115°.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDX** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny ciągów pieszych i pieszo - rowerowych;

2) zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,5 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

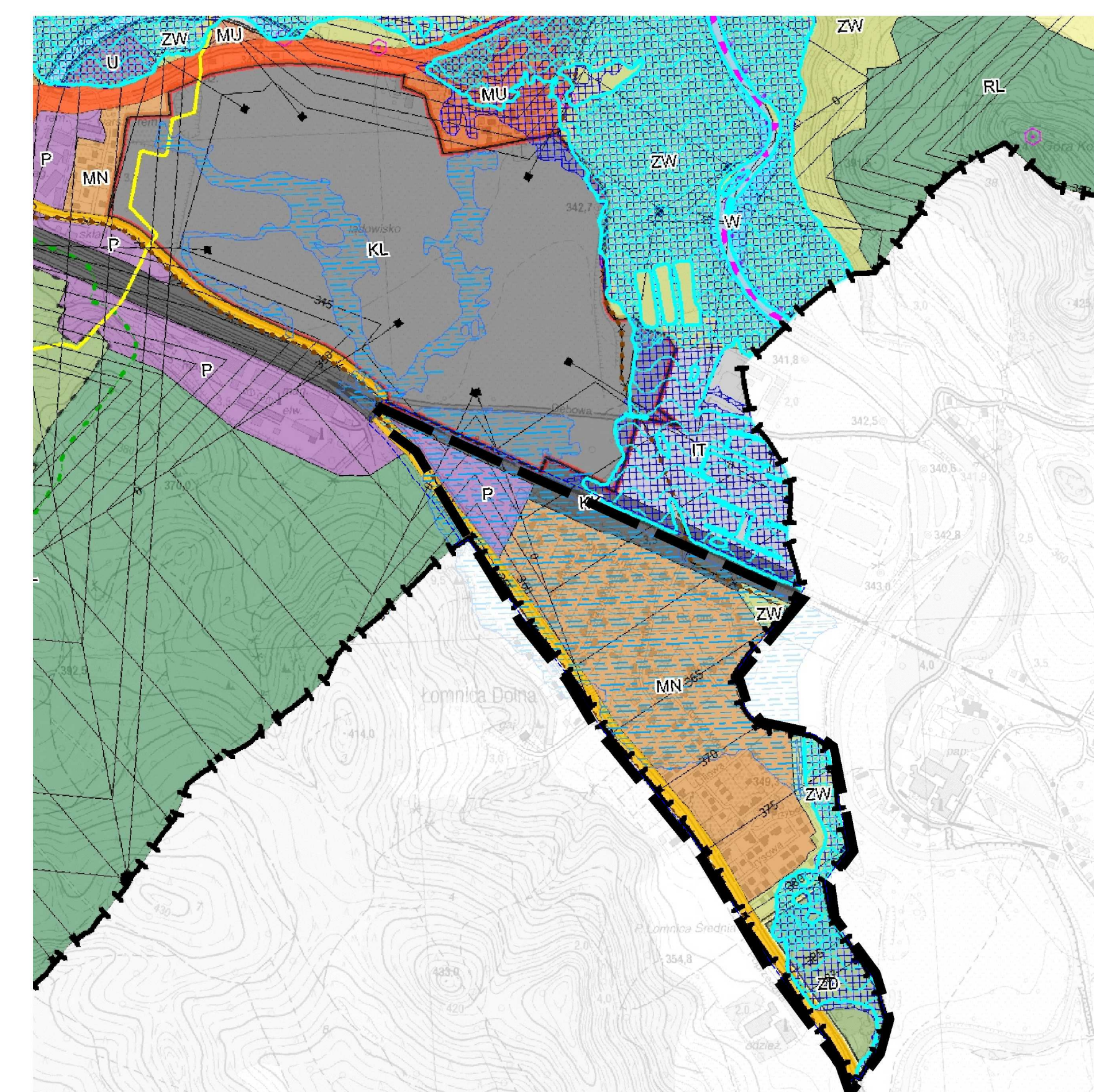
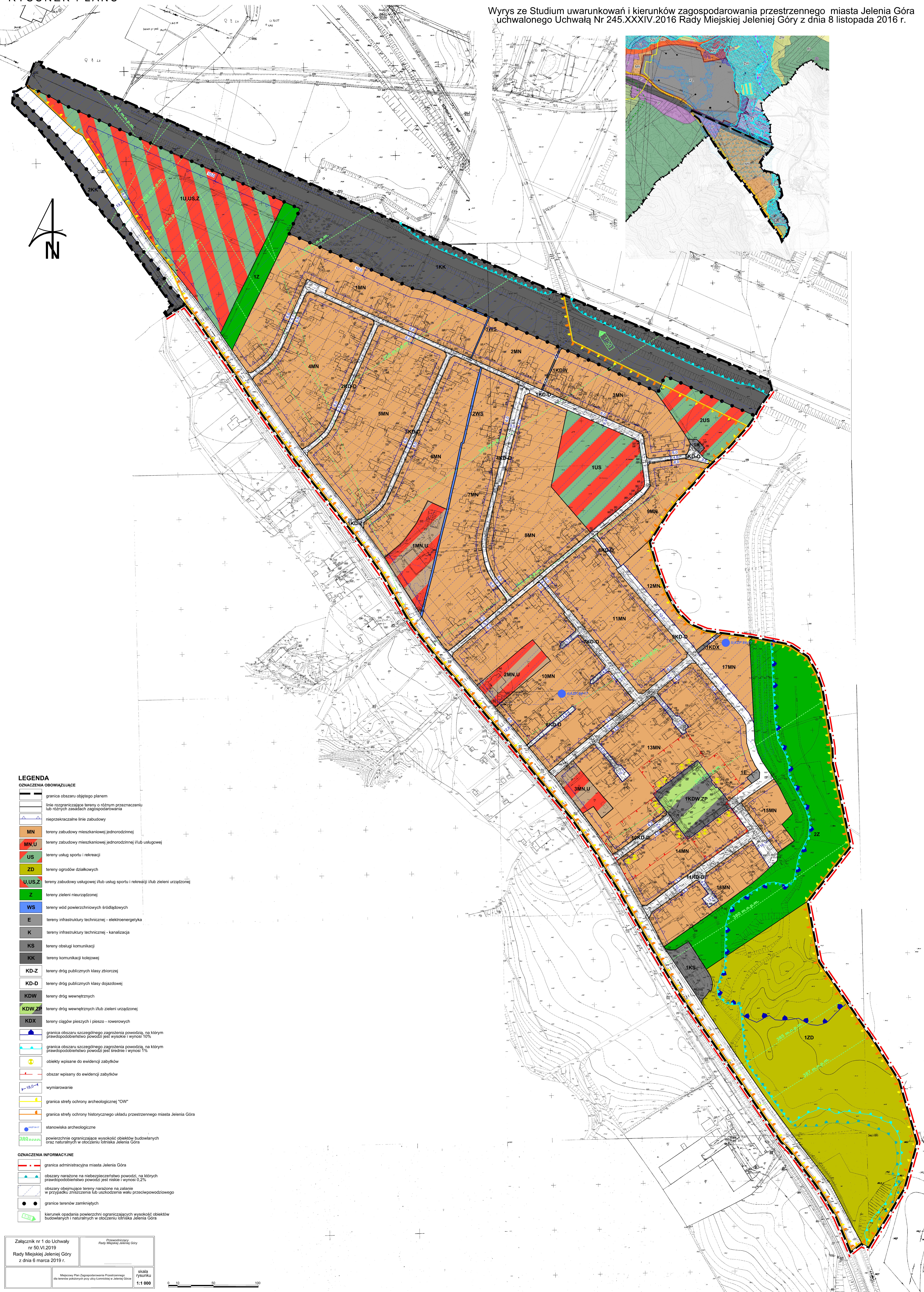
Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*W. Chadży*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

### RYСУNEK PLANU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonego Uchwałą Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r.



- LEGENDA**
- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej
  - US tereny usług sportu i rekreacji
  - ZD tereny ogrodów działkowych
  - U,US,Z tereny zabudowy usługowej i/lub usług sportu i rekreacji i/lub zieleni urządzonej
  - Z tereny zieleni nieurządzonej
  - WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
  - E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - K tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
  - KS tereny obsługi komunikacji
  - KK tereny komunikacji kolejowej
  - KD-Z tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDW tereny dróg wewnętrznych
  - KDW,ZP tereny dróg wewnętrznych i/lub zieleni urządzonej
  - KDX tereny ciągów pieszych i pieszko - rowerowych
  - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzi, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%
  - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzi, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%
  - obiekty wpisane do ewidencji zabytków
  - obszar wpisany do ewidencji zabytków
  - wymiarowanie
  - granica strefy ochrony archeologicznej "OW"
  - granica strefy ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra
  - stanowiska archeologiczne
  - powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granica administracyjna miasta Jelenia Góra
  - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%
  - obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
  - granice terenów zamkniętych
  - kierunek opadania powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych i naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 50.VI.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 6 marca 2019 r.

Przygotował:

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

skala rysunku: 1:1 000

0 10 50 100

Załącznik nr 2 do uchwały  
nr 50.VI.2019  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 6 marca 2019 r.

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu**

### **UWAGI WNIESIOWE W CZASIE I-go wyłożenia**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 4 lipca 2018 r. do 27 lipca 2018 r. (termin składania uwag do dnia 13 sierpnia 2018 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

#### §1.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...]\*, o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,*

*urządzenia towarzyszące,*

*zieleń;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $55^\circ$  w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
  - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ ,
  - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wiosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,*

*b) przeznaczenie uzupełniające:*

*zieleń*

*urządzenia towarzyszące;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,*

*g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,*

*4) zasady ochrony środowiska:*

*a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

*b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;*

*5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.*

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Niewzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń



obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

## §2.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W treści projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku, urządzenia towarzyszące, zieleń;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,*

*g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:*

*wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,*

*wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;*

*4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń dyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.*

*Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o*

wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.). W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

##### 1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zielen

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

- c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.*

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

### §3.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające  
zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,  
urządzenia towarzyszące,  
zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,
  - f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
  - g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:  
wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,  
wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

- 1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.
- 2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
  - b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

- 1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

- 2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.
- 3) Istniejącą zielenią należy zachować i uporządkować.
- 4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14
- 5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu
- 6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/  
Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.  
W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.  
Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.  
Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

## 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W treści projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

### 1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zielenią

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

### 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,

f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,

g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,

### 4) zasady ochrony środowiska:

a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

### 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń

zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

§4.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,*

*urządzenia towarzyszące,*

*zieleni;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:
  - wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,
  - wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wiosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,*

*b) przeznaczenie uzupełniające:*

*zieleni*

*urządzenia towarzyszące;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,*

*g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,*

*4) zasady ochrony środowiska:*

*a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

*b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;*

*5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.*

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Niewzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń



obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

#### §5.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W treści projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,*

*urządzenia towarzyszące,*

*zieleń;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,*

*g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:*

*wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia*

*połaci nie większym niż 45°,*

*wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;*

*4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń dyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.*

*Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o*

wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.). W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

##### 1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zielen

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

##### 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

- c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,
  - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

#### §6.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...]o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,  
b) przeznaczenie uzupełniające  
zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,  
urządzenia towarzyszące,  
zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:  
a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,  
b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,  
c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,  
d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,  
e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,  
f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,  
g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:  
wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,  
wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:  
a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,  
b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,  
c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń dyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

- 2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.
- 3) Istniejącą zielenią należy zachować i uporządkować.
- 4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14
- 5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu
- 6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/  
Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.  
W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

## 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W treści projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

### 1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zielenią

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

### 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,

f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,

g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,

### 4) zasady ochrony środowiska:

a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

### 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń

zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego.”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

§7.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku,*

*urządzenia towarzyszące,*

*zieleni;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

- f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $55^\circ$  w tym dachy płaskie,
- g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:  
wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż  $45^\circ$ ,  
wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż  $75^\circ$  i nie większy niż  $115^\circ$ .

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wiosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,*

*b) przeznaczenie uzupełniające:*

*zieleń*

*urządzenia towarzyszące;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,*

*g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,*

*4) zasady ochrony środowiska:*

*a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

*b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;*

*5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.*

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Niewuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń



obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuzględniono.

### §8.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające*

*zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku, urządzenia towarzyszące, zieleń;*

*2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)*

*3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,*

*b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,*

*c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,*

*d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,*

*e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,*

*f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,*

*g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:*

*wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,*

*wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;*

*4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.*

*Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą*

mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnie rowerów itp.).  
W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

#### §11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

##### 1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

##### 2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleń należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

##### 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zielen

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,

- d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,
  - e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,
  - f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,
  - g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

#### §9.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 18.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...] o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*1. Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany (...)*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

b) przeznaczenie uzupełniające

zabudowa mieszkaniowa nie więcej jak 40% powierzchni netto budynku, urządzenia towarzyszące, zieleń;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podłogowej w parterach, folie izolacyjne itp.)

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 3 m do 6 m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 1,2,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m z zastrzeżeniem §18,

f) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połaci nie większym niż 55° w tym dachy płaskie,

g) dla budynków: garażowych i gospodarczych:

wysokość zabudowy nie większa niż 6 m przy dachach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°,

wysokość zabudowy nie większa niż 3,5 m przy dachach płaskich;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakąkolwiek zabudowę tego terenu, co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń dyskwalifikuje dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu jako urządzonego miejskiego placu zabaw dla dzieci i placów sportowych dla młodzieży.

Projektowane zapisy i oznaczenia na rysunku umożliwiają podział tego terenu na szereg działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup> i ich zabudowę na powierzchni do 50% obiektami o wysokości do 12 m (4 wysokie kondygnacje) pod płaskimi dachami, w których będą mieszkania (apartamenty) i komercyjne pomieszczenia usługowe (szeroko rozumiane jako usługi rekreacji i sportu np. fitness kluby, siłownie, kręgielnie, wypożyczalnia rowerów itp.).

W dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze uchwalonym w dniu 16 czerwca 1998 r. uchwałą nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej w Jeleniej Górze teren ten ma oznaczenie 9ZP, US – zieleń parkowa i urządzenia sportu.

§11

Ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady szczegółowe zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3ZP US, 9ZP US, 11ZP US

1. Przeznaczenie terenów.

1) Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, US przeznacza się pod zieleń parkową i urządzenia sportu.

2) Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie wymienionym w p.1 ustala się:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

b) ciągi piesze i rowerowe.

2. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów

1) Preferuje się budowę boisk do gier małych oraz urządzeń do ćwiczeń i zabaw dla dzieci (program w zależności od potrzeb)

2) Wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej trzypiętrowej wokół boisk.

3) Istniejącą zieleni należy zachować i uporządkować.

4) W przypadku realizacji ogrodzenia należy stosować zasady zawarte w §8 ust. 2 pkt. 14

5) Do czasu przystąpienia do realizacji zespołów sportowych teren należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu

6) Przy wschodniej granicy terenu 11ZP US przebiegać będzie wał przeciwpowodziowy /zabezpieczenie osiedla na wodę 300 letnią/

Nasadzenie zieleni parkowej oraz lokalizowanie urządzeń sportowych przy wschodniej granicy terenu 11ZP,US należy realizować zgodnie z wymogami Prawa Wodnego.

W dniu 13 stycznia 2017r. został wniesiony wniosek do nowego miejscowego planu przez mieszkańca Osiedla Łomnickiego (...) o ponowne przeznaczenie tego terenu jak w obowiązującym planie.

Zarządzeniem nr 0050.1245.2017.VII z dnia 7 grudnia 2017r. Prezydent Miasta Jeleniej Góry po rozpatrzeniu wniosku rozstrzygnął, że wniosek został uwzględniony.

Wnioskodawca stwierdza, że nie jest to prawdą, aby wniosek został uwzględniony, bowiem w projekcie planu są ustalenia całkowicie sprzeczne z treścią wniosku i dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

## 2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające:

zieleni

urządzenia towarzyszące;

2) zasady zagospodarowania terenu: ze względu na występującą w obszarze Sudetów podwyższoną koncentrację naturalnych pierwiastków promieniotwórczych zaleca się stosowanie w budynkach rozwiązań ograniczających przenikanie radonu do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (podpiwniczenia, wentylacja przestrzeni podpodłogowych w parterach, folie izolacyjne itp.)

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu w odległości od 8m do 15m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki,

e) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m z zastrzeżeniem §18,

f) dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy ze względu na wymagania technologiczne,

g) dachy dla głównej bryły budynku o kącie nachylenia połąci nie większym niż 30° i/lub dachy płaskie i/lub dachy przemysłowe/strukturalne,

4) zasady ochrony środowiska:

a) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazuje się lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

5) zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z treści oznaczonej wytłuszczonym drukiem. Przyjęcie tych ustaleń

*zdyskwalifikuje dotychczasowy charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.*

*Dopuszczony ustaleniami planu obiekt przemysłowy o wysokości 15 m (lub więcej !!!) z płaskim dachem i zajmujący 70% powierzchni dotychczasowych terenów zielonych (opuszczone ogrody działkowe) wyklucza akceptację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bowiem zniszczy walory przestrzenne, funkcjonalne i historyczne Osiedla Łomnickiego."*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.1 Uwzględniono wprowadzając zakaz zabudowy na terenie 1US oraz usuwając ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

Nieuwzględniono w części dotyczącej usunięcia ustaleń dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Ustalenie w planie zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości dla tego terenu wynika z przepisów odrębnych w tym z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ad. 2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, parametry zabudowy zostały dostosowane do terenów sąsiednich oraz ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pozostałym zakresie nieuwzględniono.

§10.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 30.07.2018 r. przez wnioskodawcę [...]\*, w części dotyczącej:

*„2. Wnosimy o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na naszej nieruchomości. Wnoskujemy, aby linia zabudowy na odcinku prostopadłym do ulicy Irysowej przesunąć w kierunku ulicy (postulowane przesunięcie to ok. 3,0 3,5m od ściany budynku) oraz wnosimy aby zrezygnować z linii zabudowy od strony placu dojazdowego pomiędzy działkami 255 i 254.*

**UZASADNIENIE**

*Działki położone przy ulicy Irysowej (przy której zlokalizowana jest nasza nieruchomość) są w pełni zainwestowane, zabudowa na tym terenie powstawała w większości w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze przyjęty uchwałą nr XXXV/543/98.*

*Plan ten w rejonie ulicy Irysowej nie wprowadzał linii zabudowy.*

*W projekcie nowego planu miejscowego wprowadzona została nieprzekraczalna linia zabudowy w sposób pomijający całkowicie fakt, że przedmiotowe działki są zabudowane, i że ta istniejąca zabudowa powstawała w innej rzeczywistości prawnej.*

*Nieprzekraczalna linia zabudowy odcina i pozostawia poza swoim obrysem nie tylko przydomowe ganki i wiatrolapy, ale również odcina fragmenty głównej bryły budynku jak ma to miejsce w przypadku naszej nieruchomości (elewacja południowo wschodnia od strony działki nr 255) od strony wjazdu na działkę. Podobne rozwiązania występują na innych działkach.*

*Nie ma żadnego uzasadnienia dla stosowania takich rozwiązań. Sankcjonowanie w planie rozstrzygnięć, które de facto części legalnie wzniesionych budynków przesuwają poza margines uregulowań prawa lokalnego jakim jest plan miejscowy jest jednoznaczne z pogorszeniem warunków funkcjonowania na tej nieruchomości. Zawarta w projekcie planu definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy wcale nie stanowi rozwiązania dla przedstawionej kwestii o czym mowa dalej.*

*Wprowadzanie linii zabudowy, która ignoruje położenie istniejących budynków jest jednoznaczne z wprowadzeniem regulacji czysto teoretycznych, oderwanych od rzeczywistości, których skutki w chwili obecnej są nieprzewidywalne, poza jednym że w*

czasie krótszym niż założono będą wpływały wnioski o zmianę tego planu z uwagi na jego szybkie zdewaluowanie się.

Odnosząc się do faktu że przedmiotowy plan powstaje po 20 latach od poprzedniego planu miejscowego — bierzemy pod uwagę, że wprowadzane w nowym planie rozwiązania mogą obowiązywać równie długo. W perspektywie 20 lat należy brać pod uwagę konieczne remonty, czy nawet przebudowy dostosowujące obiekt do zmieniającej się rzeczywistości i wymagań. „Zdelegalizowanie” w projekcie planu fragmentów naszego budynku skutecznie może uniemożliwić działania inwestycyjne w przyszłości.

Przebieg linii zabudowy jest szczególnie krzywdzący dla naszej nieruchomości, gdyż inaczej niż w przypadku działek sąsiednich — linia zabudowy okala nasz budynek z trzech stron. W tym kontekście zapis projektu planu §7 ust.2 o możliwości lokalizacji budynku w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki — jest pustym zapisem, z którego nie da się skorzystać w naszym przypadku.

Ta nieprzekraczalna linia zabudowy została wprowadzona nie tylko wzdłuż ulicy Irysowej ale również od strony prostopadłego do Irysowej dojazdu (droga pomiędzy działką 235 i 234), a także od strony placyku dojazdowego. Zarówno dojazd jak i placyk służą do obsługi raptem 3 nieruchomości, a więc nie ma tam ani znacznego ruchu ani też nie występują inne przesłanki, które przemawiałyby za takimi ograniczeniami.

Wjazd na naszą nieruchomość odbywa się od strony placu pomiędzy działkami nr 255 i 254 (wjazd brama widoczny na podkładzie mapowym rysunku projektu planu). Taki przebieg linii zabudowy ogranicza możliwość zadaszenia podjazdu czy zastosowania innych rozwiązań w tej strefie, mimo, że nie stanowiłyby one w tym miejscu żadnych zagrożeń dla ruchu ani też nie wpływałyby na przestrzeń publiczną.

Zwracamy uwagę, że rezygnacja z linii zabudowy na odcinku prostopadłym do ul. Irysowej i od strony placu nie spowoduje, że ewentualna rozbudowa/przebudowa obiektu zostanie zupełnie wyłączona spod wszelkich regulacji. Projekt planu zdefiniował wskaźniki urbanistyczne (wskaźnik zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wielkość powierzchni biologicznie czynnej), które limitują możliwości inwestycyjne na działce. Działka jest zabudowana więc w ramach wskaźników urbanistycznych nie ma możliwości wybudowania nowego obiektu a co najwyżej możliwe są prace zmieniające istniejący obiekt.”

#### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.2 Uwaga nieuwzględniona częściowo, linie zabudowy zostały skorygowane do granic istniejącej zabudowy. Linie zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące przepisy w prawa w ty art. 43 ust 1 ustawy o drogach publicznych.

#### §11.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 10.08.2018 r. przez wnioskodawcę [...]\*, w części dotyczącej:

#### „2. Dotyczy terenu w konturze 1P,U

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra uchwalonym w dniu 8 listopada 2016 r. przez RADĘ MIEJSKĄ JELENIEJ GÓRY (uchwała nr 245.XXXIV.2016) na rysunku wskazano tereny oznaczone symbolem P – obszary przemysłowe, w tym m.in. teren po ogrodach działkowych przy ul. Łomnickiej.

(...)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze rozszerza przeznaczenie tego terenu o usługi: 1P,U

(...)

Wnioskujemy o pozostawienie przeznaczenia tego obszaru wyłącznie jako obszar usług.

Zgodnie z tekstem studium:

Obszary usługowe U

1) Funkcją dominującą obszarów usług U jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki handlowe, usługowe oraz rzemieślnicze,
- b) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej,
- c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- d) obiekty i urządzenia obsługi samochodów, w tym parkingi, garaże i stacje paliw,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zielenią urządzoną i obiekty małej architektury,

W przypadku przeznaczenia łączonego z obszarami przemysłowymi P zgodnie z tekstem studium można przyjąć.

W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) bazy, składy, magazyny, w tym handel hurtowy,
- b) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw,
- c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- d) urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- e) budynki biurowe, socjalne,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zielenią urządzoną i izolacyjną, obiekty małej architektury,

Bezwzględnie należy przestrzegać uwarunkowań wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Do zasobów kulturowych miasta Jelenia Góra należą zespoły urbanistyczne osiedla Skowronków, Łomnickie i Robotnicze, (suizp str. 64)

Cenność historycznego układu urbanistycznego osiedla Łomnickiego została podkreślona wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych (suizp str.66).

(...)

Wnioskujemy o dostosowanie wskaźników zabudowy (wysokość budynków, intensywność zabudowy, struktura przestrzenna) do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w suizp:

1. Ustala się, że ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej w procesie rozwoju gminy realizowana będzie poprzez:

- b) utrzymanie istniejących oraz wyznaczenie nowych stref ochrony konserwatorskiej,
- c) ochronę obiektów i urządzeń o charakterze zabytkowym, objętych gminną ewidencją zabytków, lub wpisanych do wykazu zabytków województwa dolnośląskiego
- d) rewitalizację urządzeń (układów urbanistycznych) i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

2. Ustala się ochronę konserwatorską oraz zachowanie obiektów i urządzeń wpisanych do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego. Ścisłą ochroną konserwatorską objęte są zabytkowe obiekty i założenia (wraz ze strefami ochronnymi), określone w decyzjach o wpisie do rejestru zabytków.

Zasady ochrony konserwatorskiej dla tych obszarów i obiektów regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się ochronę historycznych układów urbanistycznych ujętych w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego, a pokazanych na rysunku nr 4 studium. Ochrona układów polegała będzie min. na:

- a) utrzymaniu istniejącej zabudowy oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu o wartościach historycznych lub kulturowych w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym,
- b) utrzymaniu układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, nawierzchni, pierwotnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- c) zachowaniu historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,



- d) zachowaniu kompozycji układów zieleni (parki, cmentarze, ogrody przydomowe, obsadzenia dróg),
  - e) utrzymaniu i odtworzeniu historycznych podziałów parcelacyjnych (podziałów katastralnych) lub ich uczytelnieniu w terenie (ogrodzenia, mała architektura),
  - f) nawiązaniu w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji całego zespołu i do charakteru zabudowy sąsiadującej,
  - g) zachowaniu zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych.
4. Ustala się ochronę założeń i obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej obszarów szczególnie wartościowych, obejmującej obszary o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej, określonej na rysunku studium nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego.
6. W odniesieniu do ww. obiektów i obszarów zabytkowych oraz ich bezpośredniego sąsiedztwa ustala się ogólne zasady ochrony oraz kształtowania zabudowy, które winny znaleźć swoje odzwierciedlenie w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- a) zachowanie historycznie rozplanowanego układu ulic i placów,
  - b) rewitalizacja przekroju ulic poprzez likwidację współczesnych, naziemnych elementów infrastruktury oraz przywrócenie, w miarę możliwości, historycznych nawierzchni brukowych,
  - c) restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych wraz z dostosowaniem współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów oraz nawiązaniem do historycznej funkcji terenów i obiektów,
  - d) rewitalizacja poszczególnych elementów zabudowy poprzez jej uzupełnienie oraz korektę brył i fasad istniejących obiektów wg wniosków zawartych w opracowaniach specjalistycznych,
  - e) zachowanie historycznych podziałów działek, ewentualnie nawiązanie do dawnych podziałów poprzez zaznaczenie ich architektonicznymi podziałami brył elewacji lub za pomocą małej architektury,
  - f) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych,
  - g) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych układu zabudowy, utrzymujących sylwetę zespołu wraz z historycznymi dominantami,

Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym wielkokubaturową zabudowę tego terenu, a co wynika z tekstu projektu planu miejscowego. Przyjęcie tych ustaleń zdyskwalifikuje dotychczasowy chroniony charakter jednorodzinnej zabudowy Osiedla Łomnickiego.

Z uwagi na przewagę wiatrów północo – zachodnich, Osiedle Łomnickie z uwagi na swoje położenie znajduje się w korytarzu przewietrzania miasta Jelenia Góra.

Nie wyrażamy zgody na dodatkowe obciążenie mieszkańców osiedla wszelkimi zanieczyszczeniami jakie może nieść za sobą zabudowa produkcyjna (pyły, toksyczne związki, hałas, spaliny, nieprzyjemne zapachy).

Nadto osiedle Łomnickie leży w pobliżu linii kolejowej Jelenia Góra – Wrocław i dalej, drogi powiatowej oraz Lotniska Aeroklubu Jeleniogórskiego. Infrastruktura drogowa, kolejowa i lotnisko są źródłem hałasu o wysokim natężeniu.

Nie wyrażamy zgody na powstanie nowych źródeł hałasu, które stworzyłaby nowa zabudowa przemysłowa, głównie produkcyjna..”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.2 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej dodatkowo wprowadzono tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne i zieleni urządzoną. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 11.06.2018 znak. JG/N.5150.85.2018.MP.

## §12.

Nie uwzględnia się części uwagi złożonej w dniu 13.08.2018 r. przez wnioskodawcę [...]\*, w części dotyczącej:

*„3. Zapisy dla obszaru dotychczas wykorzystywanego jako ogródki działkowe a przeznaczone w planie jako obszary przemysłowe: zgłaszamy sprzeciw do takich zapisów i wnosimy o utrzymanie dotychczasowej funkcji to jest ogródki działkowe lub przeznaczenie na tereny rekreacji, parkowe i zieleni. Wprowadzanie funkcji przemysłowej do dzielnicy dotychczas nie posiadającej takiego przeznaczenia terenów, jest jawnym dążeniem władz miasta do zdecydowanego pogorszenia warunków życia mieszkańców dzielnicy. Osiedle Łomnickie już dziś obciążone jest istotnymi dolegliwościami wynikającymi kolejowej i lotniska. Zmiana przeznaczenia terenów ogrodów działkowych na obszar przemysłowy spowoduje dokończenie nowych i nawiązuje do najgorszych rozwiązań jakie w Jeleniej Górze funkcjonowały i funkcjonują, a związane są z zaszłościami gdy obok budynków mieszkalnych zlokalizowane są zakłady przemysłowe czy usługowe, które zawsze będą uciążliwymi z racji swojej funkcji. Zgodnie z wiedzą bazującą na dotychczasowych doświadczeniach wiadomo, że produkcja przemysłowa wprowadza takie uciążliwości, których nie da się wyeliminować środkami technicznymi, a przedsiębiorcy inwestują minimum, a nie maksimum środków w ochronę środowiska dotrzymując tylko niezbędne minimum ich obowiązujące. Próby egzekwowania obowiązków to zabawa w ciuciubabkę i tak naprawdę zrzucenie wszystkich problemów z tym związanych na mieszkańców.*

*Jak uczy wieloletnie doświadczenie, przemysł powinien być zlokalizowany na specjalnych obszarach – w specjalnych strefach przemysłowych oddalonych bezpiecznie od budynków mieszkalnych. Tutaj jest to bezpośrednie sąsiedztwo, a biorąc pod uwagę dominujące zachodnie wiatry oznacza to, że wszelkie zanieczyszczenia emitowane przez przemysł zostaną przeniesione przez wiatr na teren zabudowy mieszkalnej całego Osiedla. Zaproponowane zapisy pozwalają na wprowadzenie praktycznie każdego rodzaju działalności, budynków o każdej wysokości byleby było to uzasadnione względami technicznymi.*

*Wyremontowana droga, którą miałyby podążać samochody ciężarowe dojeżdżające do tej strefy, jest do tego nieprzystosowana i już dziś widać z jakim trudem – blokując cały ruch samochodowy – manewrują dojeżdżające do istniejących hurtowni ciężarówki. Należy więc wnioskować, że przy zrealizowaniu zamierzeń władz miasta droga dojazdowa do domów często będzie nieprzejezdna.*

*Złe zapisy należy eliminować, a nie bezmyślnie je realizować, zastaniając się tym, że nic nie można zrobić. Jeśli władze miasta pozostawią zapisy planu zagospodarowania w takim kształcie, będzie to świadczyć o braku wsluchania się w głosy mieszkańców, braku chęci poprawiania warunków życia*

*ludziom, braku chęci realizacji zadań w zgodzie ze zdaniem mieszkańców. Będzie świadczyć o tym, że władze miasta działają pod dyktando przedsiębiorców nastawionych na swój zysk.”*

### Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad.3 Uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy usługowej, tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne i zieleni urządzoną. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości pozostawienia funkcji istniejącej jaką są ogródki działkowe.

## UWAGI WNIESIOWE W CZASIE II-go wyłożenia

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Miejska Jeleniej Góry po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 31 października 2018 r. do 21 listopada 2018 r. (termin składania uwag do dnia 5 grudnia 2018 r.) rozstrzyga w następujący sposób:

### §13.

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 21.11.2018 r. przez wnioskodawcę [...]\*, o treści:

*„Po zapoznaniu się z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze (wersja z 24 października 2018r.) wnosimy uwagi, o których mowa w art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)*

*Dotyczy działek nr ew. 81/8 i 82 AM 2 obr. 0022, Plac Różany*

*(...)*

*Wycinek rysunku planu obejmujący działki 81/8 i 82 w granicach kontury oznaczonego symbolem 1US.*

*W tekście projektu planu dla tego terenu są następujące zapisy:*

*§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US, 2US obowiązują następujące ustalenia:*

*1) przeznaczenie terenu:*

*a) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,*

*b) przeznaczenie uzupełniające:*

*urządzenie towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych, zieleń;*

*2) zakaz zabudowy*

*3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

*a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,*

*b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m,*

*c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.*

*Dotychczasowy sposób korzystania z tego terenu to jednorodny funkcjonalnie i przestrzennie urządzony miejski plac zabaw dla dzieci i place sportowe dla młodzieży.*

*Z tego też względu należy go traktować jako „obszar przestrzeni publicznej”, która tak jest definiowana w „Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „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”*

*Zasady scalania i podziałów nieruchomości są określone w przepisach dwóch ustaw:*

*1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*

*2. Ustawy o gospodarce nieruchomościami.*

*Treść tych ustaw od wielu lat jest przedmiotem komentarzy autorytetów krajowych, którzy publikują je w formie książkowej.*

*Dr nauk prawnych Konrad Marciniuk w rozdziale 2 książki „Ustawa o gospodarce nieruchomościami — komentarz” (wyd. Wolters Kluwer, Warszawa, 2015 r.) stwierdza:*

*„W obecnym stanie prawnym brak jest obowiązku wyznaczania w treści planu miejscowego obszarów scaleń i podziałów nieruchomości. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p. obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w planie miejscowym określa się jedynie w zależności od potrzeb.*

*Należy przy tym zaznaczyć jednak, że bez względu na to, czy w danym planie miejscowym wyznaczono obszary wymagające przeprowadzenia scaleń, czy nie, to określenie zasad i warunków dokonywania scaleń i podziałów zalicza się do obligatoryjnych elementów treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.). Zasady te muszą być zatem określone dla wszystkich nieruchomości objętych planem miejscowym, a nie tylko dla tych, które są położone na wskazanych w planie obszarach wymagających przeprowadzenia scalania i podziału.”*

*Prof. dr hab. Zygmunt Niewiadomski W książce „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne komentarz” (wyd. C. H. Beck, Warszawa, 2018 r.) stwierdza:*

*„Artykuł 15 ust. 2 i 3 przedstawia zagadnienia, które w planie miejscowym określa się obligatoryjnie oraz fakultatywnie „w zależności od potrzeb”. Podział ten nie jest jednak konsekwentny.*

*Obowiązek zawarcia w planie zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest bezwzględny, gdyż musi ulegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym*

*planem. Jeżeli więc plan w ogóle nie przewiduje zabudowy, to oczywiście nie możemy określać parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy. Plan miejscowy zawiera obligatoryjnie ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. Jeżeli stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak takich ustaleń w planie nie może stanowić o jego niezgodności z prawem”*

*W świetle powyższych komentarzy oraz stanu faktycznego nieruchomości przy Placu Różanym:*

*grunt jest własnością jednego podmiotu: Gminy Jelenia Góra,*

*teren jest użytkowany od wielu dziesiątek lat jako zorganizowany plac zabaw dla dzieci i biska sportowe dla młodzieży,*

*ma wszelkie cechy obszaru przestrzeni publicznej*

*budzi nasz niepokój ustalenie sposobu podziału dotychczasowej powierzchni ok. 9.300 m<sup>2</sup> na mniejsze działki — w I wersji projektu planu po min. 1000 m<sup>2</sup>, w II wersji projektu planu po min. 600 m<sup>2</sup>.*

*Kategorycznie sprzeciwiamy się zapisom umożliwiającym jakikolwiek podział tego terenu na mniejsze działki.*

*Wypełnieniem obowiązku ustawowego powinno być stwierdzenie:*

*„3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

*ze względu na faktyczne użytkowanie i planowane przeznaczenie terenu w konturze 1US jako jednorodnego obszaru przestrzeni publicznej nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości”*

*Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:*

*Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału*

nieruchomości objętych planem miejscowym. Wobec czego należało w projekcie planu miejscowego umieścić stosowne ustalenia.

*\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 50.VI.2019  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 6 marca 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

#### **o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia co następuje.

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) przebudowa / rozbudowa dróg istniejących,
- b) przebudowa / rozbudowa istniejących sieci,

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.