

Projekt

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

wersja z dnia 2 lipca 2018 r.

ID projektu: JG_011

Zespół autorski:

Główny Projektant:

mgr inż. Paweł Niemiec

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 2, 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
uprawnienia urbanistyczne 1685*

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Projektant:

mgr inż. Patrycja Wieleba

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Anna Skiba

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Kamil Czarny

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr inż. Marta Wieczorek

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 4
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

**Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia..... 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 (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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 w Jeleniej Górze nr 245.XXXIV.2016 r. z dnia 8 listopada 2016 r., Rada Miejska Jeleniej Góry uchwała 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) zewnętrznych klatek schodowych, wykuszy, balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia dachów oraz schodów zewnętrznych – na maksymalną odległość: 2 m z wyłączeniem obiektów istniejących,
 - 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 obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub zabudowy usługowej** rozumiane jako tereny, na których ustala się lokalizację budynku produkcji przemysłowej, transportu i logistyki oraz składów i magazynów lub zespołu takich budynków, i/lub budynku usługowego lub zespołu takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **P,U**;
- 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 planem;
- 8) wydzielanie dojazdów i dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, 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 przestrzeń publiczną.

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 m²;
- 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 m².

§ 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 wymogi 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 mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi 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 wymogi 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 do sieci kanalizacji lub retencjonowanie indywidualne;
- 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, rozbudowę 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 m² 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 m² 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 40 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. Ustal 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 m²;
- 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 m²,
 - 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 m²;
- 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 m²,
 - 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 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 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 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 m²,
 - 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: **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;
 - zieleni;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - 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°.

§ 23. 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 m²,
 - d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - 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°.

§ 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 8 m do 15 m 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 scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
 - 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°.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych;
- 2) zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - 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°.

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

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

§ 27. 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 m²,
 - b) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 28. 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 m²,
 - b) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

§ 29. 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 m²,
- d) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²,
 - 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°.

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

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

§ 31. 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.

§ 32. 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.

§ 33. 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.

§ 34. 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 połaci 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 m²;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - 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°.

§ 35. 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

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

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

UZASADNIENIE
do uchwały nr..... Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej jest wynikiem realizacji uchwały 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.

W wyniku uchwalenie planu utraci swoją moc prawną uchwała nr XXXV/543/98 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze (Dz. Urz. Woj. Jeleniogórskiego Nr 51 poz. 129 z dnia 22 września 1998 r.).

Przedmiotem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie zagospodarowania fragmentu osiedla Łomnice w Jeleniej Górze. Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej funkcją usługową. Dopuszcza się jej uzupełnienie o nowe budynki mieszkaniowe, a także tereny rekreacyjno-sportowe. W północno-zachodniej części obszaru, w miejscu ogrodów działkowych, kreuje się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W południowo-wschodnim krańcu obszaru przewiduje się utworzenie ogrodów działkowych w miejscu występowania porośniętych zielenią spontaniczną łąk. W dotychczasowym zagospodarowaniu pozostają wybrane tereny zieleni. Trzon układu komunikacyjnego pozostawia się bez zmian, nie przewiduje się jego rozbudowy.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w północno-wschodniej części miasta, na osiedlu Łomnice. Zawiera się pomiędzy ulicą Łomnicką, linią kolejową i doliną rzeki Bóbr. Jest to teren w dużej mierze jest zainwestowany. Tworzy go osiedle domów jednorodzinnych. W północnej części obszaru znajdują się ogrody działkowe. Południowo-wschodni fragment jest częściowo niezagospodarowany i porośnięty drzewami i krzewami. Część tego terytorium tworzą nadrzeczne łąki. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

W piśmie z dnia 21 marca 2018 Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze odmówił uzgodnienia nakazując uzupełnienie rysunek planu o granicę i zasięg strefy ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra oraz wprowadzenie w uchwale w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zapisów chroniących historyczny układ przestrzenny. Rysunek planu wraz z uchwałą zostały poprawione zgodnie z pismem Konserwatora Zabytków.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu pismem z dnia 21 marca 2018 znak WR.RPP.610.1189.2018.ag odmówiło uzgodnienia wskazując tereny, które znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią informując jednocześnie, że lokalizowanie nowej zabudowy w zasięgu strefy zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$ naraża zabudowę na zalewanie i uszkodzenia w przypadku wystąpienia wzebrań powodziowych, w związku z czym w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią nie jest wskazane wprowadzanie nowej zabudowy kubaturowej. W związku z powyższym w planie miejscowym na terenach Z – zieleni nieurządzonej i ZD – ogrodów działkowych wprowadzono zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

W piśmie z dnia 11.04.2018 znak: ULC-LTL-2/54-0497/02/18 Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego odmówił uzgodnienia:

- wskazując na zmianę przepisów, a tym samym nieaktualność niektórych zapisów wprowadzonych w planie,
- informując, że obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra,
- wskazując, że ze względu na niewielką różnicę wysokości pomiędzy naturalnymi rzędnymi terenu, a dopuszczalną maksymalną wysokością zabudowy określoną dla lotniska Jelenia Góra nie ma możliwości realizacji obiektów o wysokości 20 m na terenie 1P,U oraz wysokości 8 m na terenie 1E.

Projekt planu skorygowano w maksymalnym możliwym zakresie, wprowadzono również powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Jelenia Góra, a także zapis, że na obszarze objętym planem obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów

budowlanych oraz naturalnych w tym również urządzeń umieszczonych na obiektach budowlanych, zgodnie z rysunkiem planu

Zgodnie z opinią z dnia 23.03.2018r. Polskich Kolei Państwowych skorygowano linie zabudowy w sąsiedztwie obszarów kolejowych dostosowując je do przepisów odrębnych.

Zgodnie z opinią z dnia 20.03.2018r. Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska na terenie 1P,U wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

W oparciu o opinię Wójta Gminy Mysłakowice z dnia 21.03.2018r. wprowadzono w planie teren 1KDX - tereny ciągów pieszych i pieszo – rowerowych oraz zwiększono obszar drogi 5KD-D.

Projekt planu został ponownie skierowany do opiniowania i uzgadniania.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa dolnośląskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko*.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla stanowisk archeologicznych, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, obszaru wpisanego do ewidencji zabytków, strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony historycznego układu przestrzennego miasta Jelenia Góra.

Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego

granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Dogodne położenie komunikacyjne i bliskość do centrum miasta Jeleniej Góry determinują ten obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z funkcjami towarzyszącymi tj. usługi, sport i rekreacja, produkcja. W planie zakłada się wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach planu znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-Z i KD-D. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

*Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Jelenia Góra w ustawowym terminie.**

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
- nowa zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy i zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych; obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jeleniej Góry oraz opracowaniem programu sporządzenia planów” stanowiącą załącznik do uchwały nr 471.LII.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 lutego 2014 r. W analizie wskazano na konieczność zaktualizowania zapisów obowiązującego planu m.in. w zakresie zapisów dotyczących szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Za obszary, dla których powinny być sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznano obszary, na których brak jest uchwalonych planów miejscowych, co oznacza brak bezpośredniego narzędzia kształtowania przestrzeni i rozwoju terenów zainwestowanych w mieście. Takie tereny znajdują się w granicach przedmiotowego planu. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy planu wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu na badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z dodatnim bilansem finansowym.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Jedynym wydatkiem związanym z uchwaleniem planu będzie koszt sporządzenia operatów szacunkowych. Szacowany wpływ

z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), podatków od nieruchomości gruntowych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

Dochody miasta będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej w obszarze objętym planem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru pod projektowane funkcje stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze, jest zgodny z polityką przestrzenną miast Jelenia Góra oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jeleniej Góry.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Jeleniej Góry uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej Jeleniej Góry przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze.