



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 4572

UCHWAŁA NR 189.XXVII.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze - etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) i art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 108.XI.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń 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. z późn. zm. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych: granica otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego (pokrywa się częściowo z granicą obszaru objętego planem).

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na części graficznej planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze - etap I;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące min. 51% dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych położonych w granicach działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który towarzyszy przeznaczeniu podstawowemu i je uzupełnia, realizowane wyłącznie jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, a także schodów zewnętrznych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, gzymsów i okapów.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 5. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu.

§ 6. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 7. Sposób postępowania z odpadami winien być zgodny z regulacjami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 4.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w graniach otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego.

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenów położonych w granicach otuliny parku narodowego regulują przepisy odrębne.

§ 11. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód leczniczych „Cieplice” (WL 7926).

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość budowy nowych sieci, a także modernizacji i rozbudowy istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia.
4. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych.
5. Zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci ciepłowniczych. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.
7. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.
8. Ścieki komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 15. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez ulicę Bronisława Czecha (powiązanie z układem zewnętrznym) położoną poza obszarem objętym planem.

§ 16. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem **1US**: 1 miejsce na 10 użytkowników.

§ 17. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc postojowych.

§ 18. Ustala się realizację miejsc postojowych wyłącznie jako parkingów terenowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 50 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

§ 20. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 21. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i warunki zagospodarowania terenów:

- a) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, a także sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ppkt a;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 10 m,
 - f) geometria dachów: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1L** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,3 m do 9,7 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów wymienionych w ppkt a;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m, za wyjątkiem konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

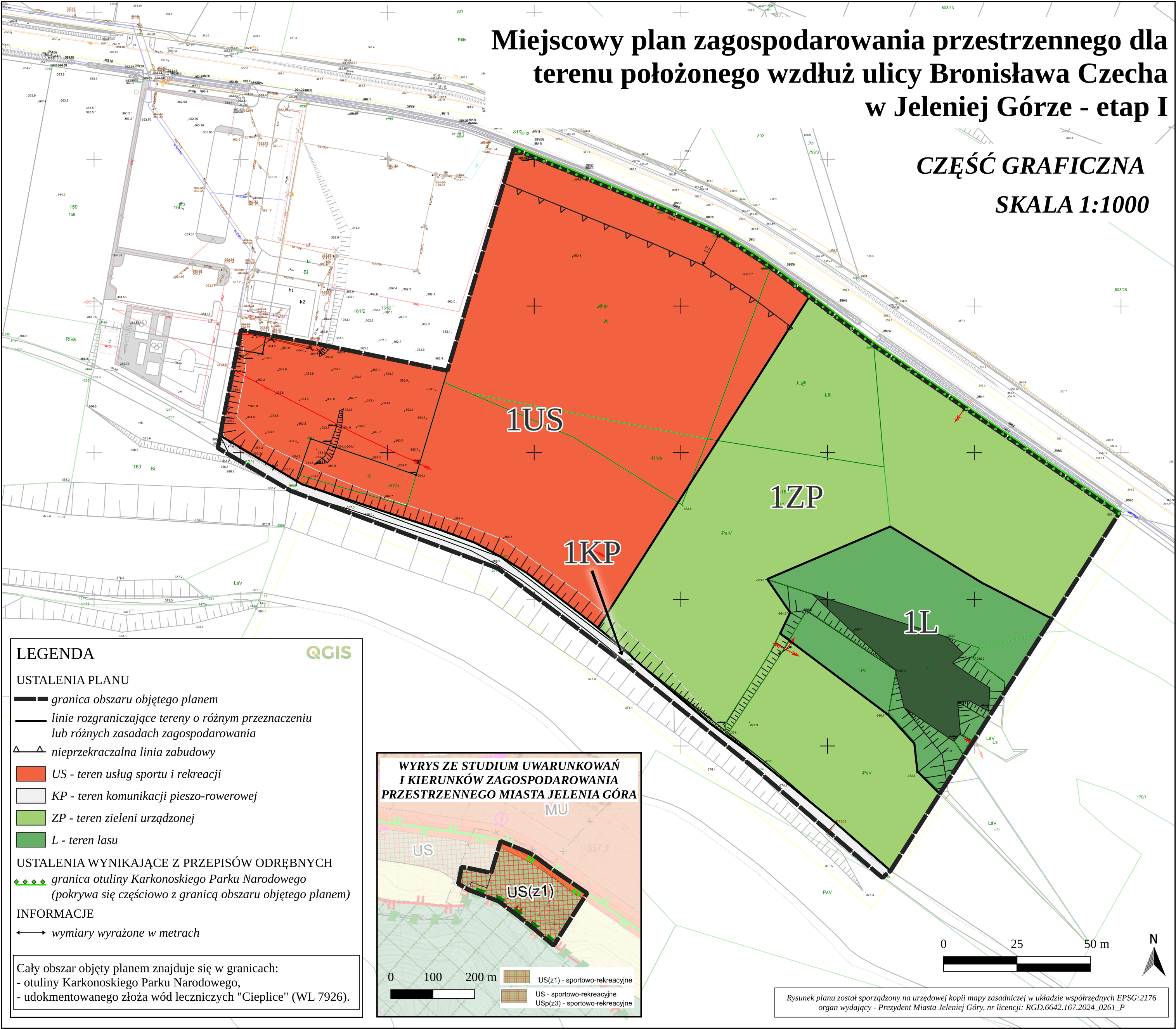
Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży



Załącznik nr 2 do uchwały nr 189.XXVII.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska Jeleniej Góry, po zapoznaniu się z oświadczeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry informującym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze, w trakcie:

- I wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 7 października 2024 r. do dnia 29 października 2024 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 13 listopada 2024 r.) złożono 1 uwagę, która została uwzględniona;
- II wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 5 sierpnia 2025 r. do dnia 27 sierpnia 2025 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 11 września 2025 r.) nie złożono uwag;

stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 189.XXVII.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 29 października 2025 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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego wzdłuż ulicy Bronisława Czecha w Jeleniej Górze nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 189.XXVII.2025

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę