



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 listopada 2025 r.

Poz. 4575

UCHWAŁA NR 192.XXVII.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap II

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 354.XXXVII.2021 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 czerwca 2021 r., 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW (pokrywają się z granicami stref ochronnych);
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

2. Część graficzna zawiera oznaczenia elementów wynikających z przepisów odrębnych: strefa kontrolowana sieci gazowej.

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

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap II;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) – 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 działek budowlanych;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli. Linia ta nie dotyczy: tymczasowych obiektów budowlanych (lokalizowanych do 180 dni), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i placów postojowych, ramp, podjazdów, wiat przystankowych, zewnętrznych schodów, zewnętrznych wind, zewnętrznych klatek schodowych, zadaszeń, balkonów, wykuszy, zdobień elewacji, elementów odwodnienia dachów, gzymsów i okapów;
- 6) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładru przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

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

§ 5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym tereny oznaczone symbolem MN-MW-U należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

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

§ 8. 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

§ 9. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony uzdrowiskowej „C”, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego „Cieplice” ustanowionych dla potrzeb eksploatacji złoża wód leczniczych.

2. Konstrukcje projektowanych obiektów budowlanych należy dostosować do warunków wynikających z aktualnych informacji o przewidywanych wpływach eksploatacji górniczej.

§ 12. 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

§ 13. 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 lub z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

6. Dopuszcza się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne należy realizować z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

8. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

9. Ścieki komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 14. 1. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) oznaczonych symbolem **UT-US-UK** poprzez publiczną drogę dojazdową oznaczoną na części graficznej symbolem **1KDD**, zapewniającą powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Lubańską, położoną poza granicami obszaru objętego planem;

2) oznaczonych symbolem **MN-MW-U** poprzez ulicę Dolnośląską położoną poza granicami obszaru objętego planem, zapewniającą powiązanie z układem zewnętrznym, oraz drogę wewnętrzną oznaczoną na części graficznej symbolem **1KR**.

2. Dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami **MN-MW-U** i **UT-US-UK** drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi o minimalnej szerokości 6 m.

§ 15. 1. Ustala się następującą, minimalną szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających oznaczonej symbolem **1KDD** - 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ustala się następującą, minimalną szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **1KR** - 5,0 m, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inne szerokości dróg w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, zgodnie z częścią graficzną lub przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

§ 16. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

- 2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub obiektu usługowego;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 5 użytkowników;
- 4) 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.

§ 17. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) garaży podziemnych;
- 3) parkingów terenowych;
- 4) urządzeń parkingowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 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 - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75⁰ do 105⁰.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

§ 19. 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

§ 20. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 1MN-MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej, tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,0,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45%,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 30 m,
 - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° albo dachy płaskie.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1UT-US-UK**, **2UT-US-UK**, **3UT-US-UK** i **4UT-US-UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: tereny usług handlu detalicznego, usług gastronomii;
- 3) zasady zagospodarowania terenów:
 - możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją,
 - możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach oznaczonych na części graficznej),
 - zakaz realizacji budowli ziemnych (za wyjątkiem budowli związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją);
- 4) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1UT-US-UK i 2UT-US-UK: 16 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 3UT-US-UK i 4UT-US-UK: 18 m,
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 2,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 45% dla terenów oznaczonych symbolami 1UT-US-UK i 2UT-US-UK,
 - 40% dla terenów oznaczonych symbolami 3UT-US-UK i 4UT-US-UK,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 100 m,
 - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55° albo dachy płaskie.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1ZN** i **2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 3) możliwość lokalizacji sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o wysokości maksymalnej wynoszącej 5 m.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami:

- 1) **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla wszystkich terenów wskazanych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją oraz zieleni urządzonej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: tereny usług handlu detalicznego, usług gastronomii;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,

- b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 0,5,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 10 m,
- f) geometria dachów budynków: spadziste, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

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

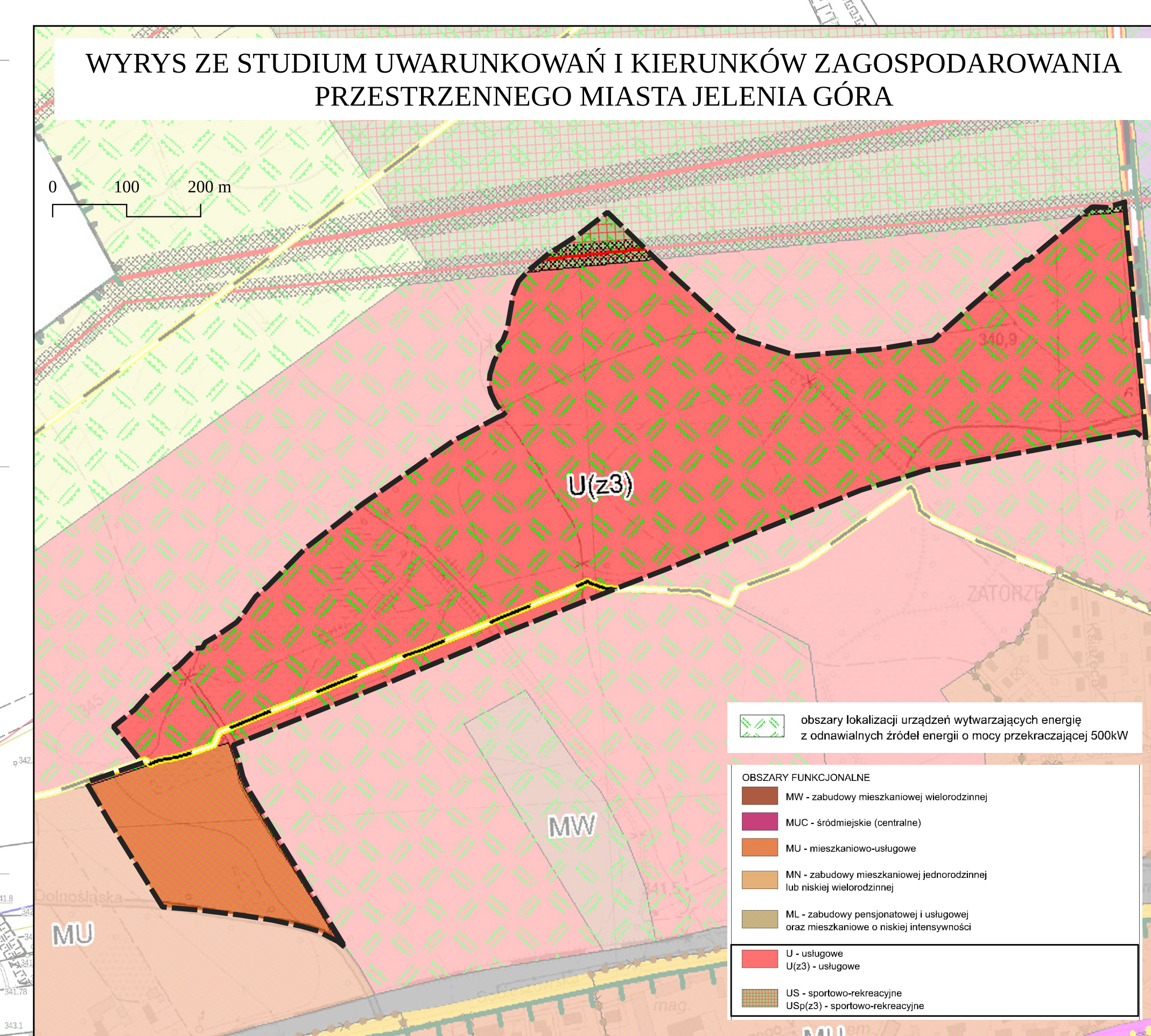
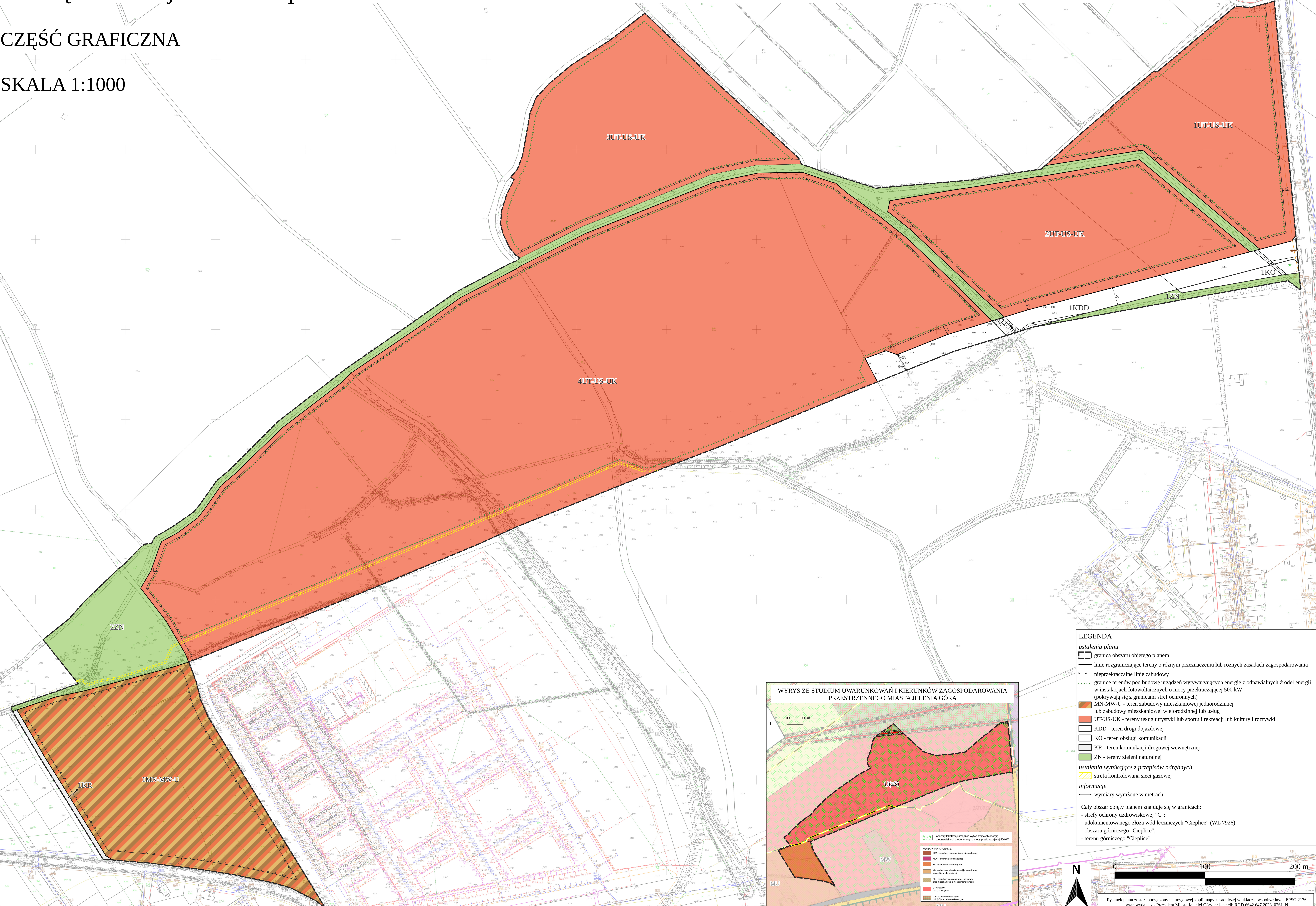
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap II

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000



LEGENDA

ustalenia planu

- granicza obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW (pokrywają się z granicami stref ochronnych)
- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- UT-US-UK - tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KO - teren obsługi komunikacji
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZN - tereny zieleni naturalnej

ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- strefa kontrolowana sieci gazowej

informacje

- wymiary wyrażone w metrach

C cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- strefy ochrony uzdrowiskowej "C";
- udokumentowanego złoża wód leczniczych "Cieplice" (WL 7926);
- obszaru górniczego "Cieplice";
- terenu górniczego "Cieplice".

0 100 200 m

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176 organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji: RGD.6642.647.2023_0261_N

Załącznik nr 2 do uchwały nr 192.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 terenu położonego pomiędzy ulicami Sobieszowską a Trasą Czeską w Jeleniej Górze - etap II, w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 8 września 2025 r. do dnia 30 września 2025 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 16 października 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 192.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 przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Jednak poniesione nakłady mają zostać zbilansowane poprzez nowe formy zagospodarowania terenów, a dokonane obliczenia wskazują na dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr 192.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