



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 lutego 2026 r.

Poz. 766

UCHWAŁA NR 237.XXXII.2026 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy A. Mickiewicza i ul. Nowej w Jeleniej Górze

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, z późn. zm.), 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 315.XLII.2017 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27 czerwca 2017 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) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów;
- 5) granica strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Czarne.

2. Część graficzna zawiera oznaczenia elementów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna miasta;
- 2) granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Staniszów";

- 3) granica terenu górniczego "Termy Staniszków";
- 4) granica obszaru górniczego "Termy Staniszków".

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

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. A. Mickiewicza i ul. Nowej w Jeleniej Górze;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry;
- 3) **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 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 ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 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:

- 1) **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 7. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej, znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Czarne ujętej w gminnej ewidencji zabytków.

2. W granicach strefy wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują 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. Część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej, znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Staniszów” (WT 17447).

§ 11. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej, znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego "Termy Staniszów" 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.

3. Projektowane inwestycje nie mogą wpływać na zmiany ilościowe i jakościowe złoża wód termalnych, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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, 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

§ 15. 1. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) oznaczonych symbolem **U** poprzez publiczną drogę zbiorczą oznaczoną na części graficznej symbolem **1KDZ**, zapewniającą powiązanie z układem zewnętrznym;

2) oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, poprzez publiczną drogę lokalną oznaczoną na części graficznej symbolem **1KDL**, zapewniającą powiązanie z układem zewnętrznym, oraz drogi wewnętrzne oznaczone na części graficznej symbolem **KR**.

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

§ 16. 1. Ustala się następujące, minimalne szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających:

- 1) droga oznaczona symbolem **1KDZ**: 20 m, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) droga oznaczona symbolem **1KDL**: 15 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.

§ 17. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 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, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 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.

§ 18. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) 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 - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1000 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 terenów oznaczonych na części graficznej symbolami od **1MN** do **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: tereny usług handlu detalicznego, usług turystyki; usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;
- 3) przeznaczenie wykluczane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej na terenach oznaczonych symbolami **5MN** i **6MN**;
- 4) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 5) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i budowli - 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży - 4,5 m,

b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,6,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy wolnostojącej - 22 m,
- dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej - 40 m,

f) geometria dachów budynków:

- mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- pozostałych: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenia wykluczone: 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:

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i budowli - 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży - 4,5 m,

b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m,

f) geometria dachów budynków:

- mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- pozostałych: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczone: 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 - 10 m,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 30 m,
- f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, wielospadowe lub symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, albo dachy płaskie.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami od **1WS** do **3WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami od **1ZN** do **5ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją.

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

- 1) **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 3) **1KR** i **2KR** 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.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

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

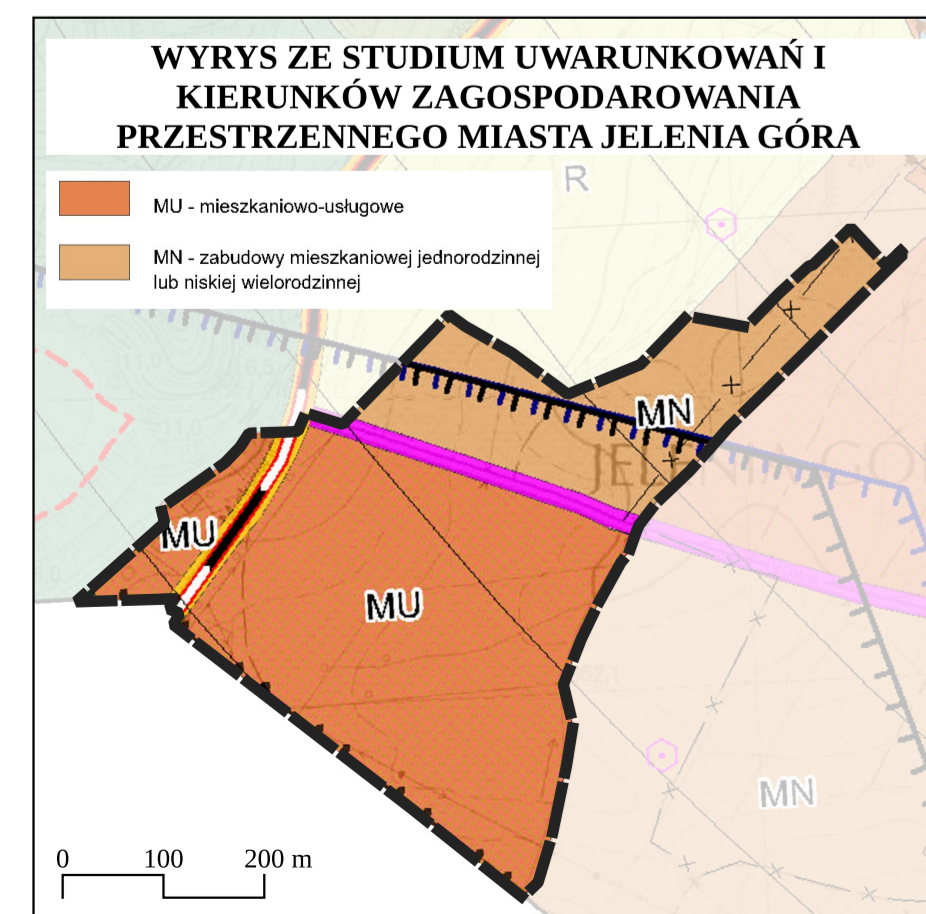
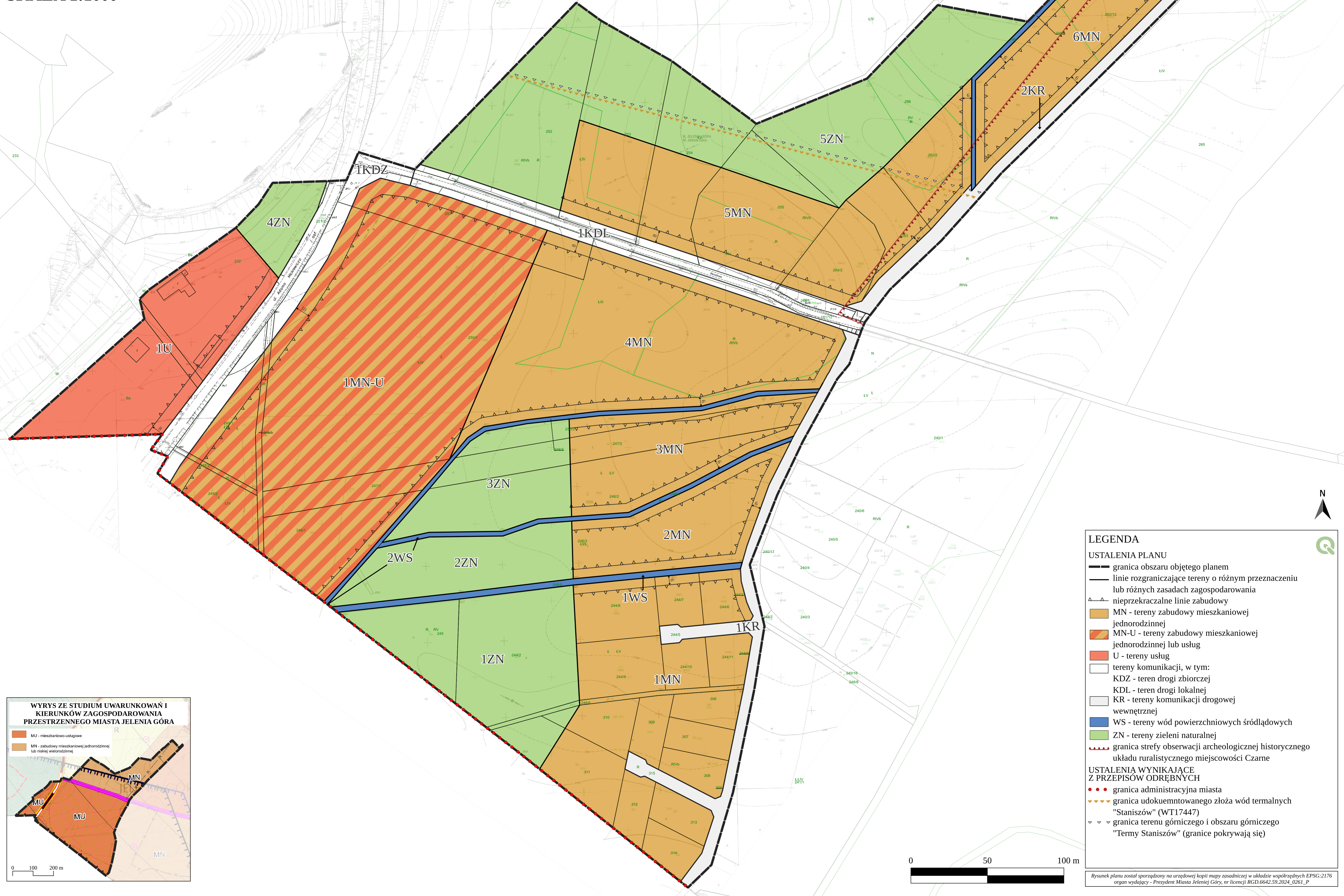
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. A. Mickiewicza i ul. Nowej w Jeleniej Górze

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr 237.XXXII.2026
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 stycznia 2026 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- 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 lub usług
- U - tereny usług
- tereny komunikacji, w tym:
 - KDZ - teren drogi zbiorczej
 - KDL - teren drogi lokalnej
 - KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN - tereny zieleni naturalnej
- granica strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Czame
- granica administracyjna miasta
- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Staniszów" (WT17447)
- granica terenu górniczego i obszaru górniczego "Termy Staniszów" (granice pokrywają się)

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica administracyjna miasta
- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Staniszów" (WT17447)
- granica terenu górniczego i obszaru górniczego "Termy Staniszów" (granice pokrywają się)

Załącznik nr 2 do uchwały nr 237.XXXII.2026
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 stycznia 2026 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 terenów położonych w rejonie ulicy A. Mickiewicza i ul. Nowej w Jeleniej Górze w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu 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 237.XXXII.2026
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 stycznia 2026 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 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 237.XXXII.2026

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 28 stycznia 2026 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