

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy
ulicy 1 Maja 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), 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.), w związku z uchwałą nr 35.VI.2024 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 3 lipca 2024 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 planu zawiera następujące oznaczenia stanowiące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obiekt objęty ochroną ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. 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 przy ulicy 1 Maja w Jeleniej Górze;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Jeleniej Góry;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

Rozdział 2.**Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 5. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków mieszkalnych i usługowych materiałów takich jak blacha falista i panele sidingowe wykonane z tworzyw sztucznych lub metalu oraz kompozytowych desek elewacyjnych.

§ 6. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy, za wyjątkiem obiektu objętego ochroną, oznaczonego na części graficznej planu.

§ 7. 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 teren oznaczony symbolem MW-U należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie:

- 1) chronionego układu urbanistycznego południowego przedmieścia Jeleniej Góry wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Dolnośląskiego, nr A/5836 z dnia 06.07.2012 r.;
- 2) chronionego zespołu zabudowy w ciągu kamienic przy ul. 1 Maja wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Dolnośląskiego, nr A/4946/494/J z 10.03.1977 r.;
- 3) strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego południowego przedmieścia Jeleniej Góry.

2. Zasady i warunki zagospodarowania terenów wskazanych w ust. 1 regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach strefy wskazanej w ust. 1 pkt 3 wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Na terenie objętym planem znajduje się obiekt (oznaczony w części graficznej planu) objęty ochroną ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Jeleniej Góry (przyjętej zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.).

2. Dla obiektu wskazanego w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania gabarytu budynku, kształtu dachu, układu osi okiennych;
- 2) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachu jak dachówki karpiówki ceramiczne lub cementowe w kolorze ceglastym lub czerwonym, albo łupek. W przypadku dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie papą w kolorze czarnym lub dachy zielone;
- 3) zakaz stosowania na elewacji budynku sidingu, blachy trapezowej, blachy falistej, kompozytowych desek elewacyjnych, betonu drewnopodobnego;
- 4) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku np. klimatyzatorów, anten oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 11. Na terenie objętym planem znajduje się budynek do zachowania (oznaczony w części graficznej planu), dla którego ustala się możliwość jego rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 13. 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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, ani tereny i obszary górnicze.

§ 15. 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

§ 16. 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. 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

§ 17. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem **MW-U** poprzez ulicę 1 Maja położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

§ 18. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) dla usług handlu, biur, lokali użytkowych - 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla pozostałych usług - 1 miejsce na 5 użytkowników.

2. 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.

§ 19. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży podziemnych;
- 2) parkingów terenowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 16 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

Rozdział 8.

Ustalenie stawki procentowej

§ 21. 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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,2 - 4,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 75 m;
 - f) geometria dachów budynków: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 60° lub dachy płaskie, z wyłączeniem istniejącego obiektu objętego ochroną oznaczonego na części graficznej planu;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się, z uwagi na położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej, sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

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

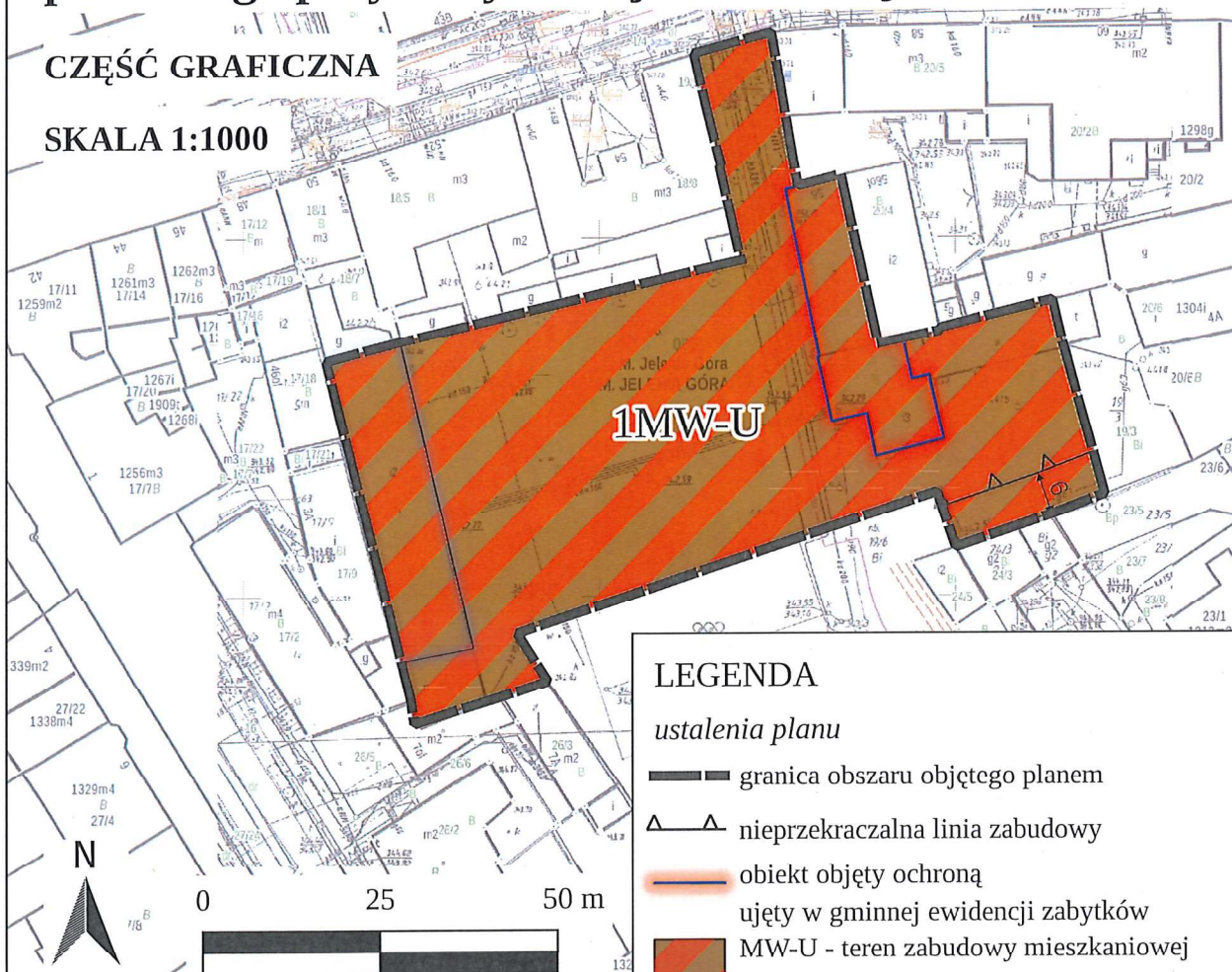
L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – (Imię i nazwisko)	brak	12. IX. 2025 Piotr Kusa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	-	19.09.2025 KIEROWNIK DEPARTAMENTU Urbanistyki Wydział Architektury Urbanistyki i Rozwoju M. Sylwia Bop
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	brak	19.09.2025 KIEROWNIK DEPARTAMENTU Urbanistyki Wydział Architektury Urbanistyki i Rozwoju Karolina Sieniewska-Włona
4.	Opinia - Radca Prawny		RADCA PRAWNY Marcin Słomski nr WŁ/JG/358
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	-	29.09.2025 SEKRETARZ MI Jeleniej Góry
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	/	Dariusz Lepiesz SKARBNIK MIAST Jeleniej Góry 2025-09-29 Agnieszka Skowrońska

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy 1 Maja w Jeleniej Górze

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000



LEGENDA

ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- △—△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt objęty ochroną
ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej lub usług

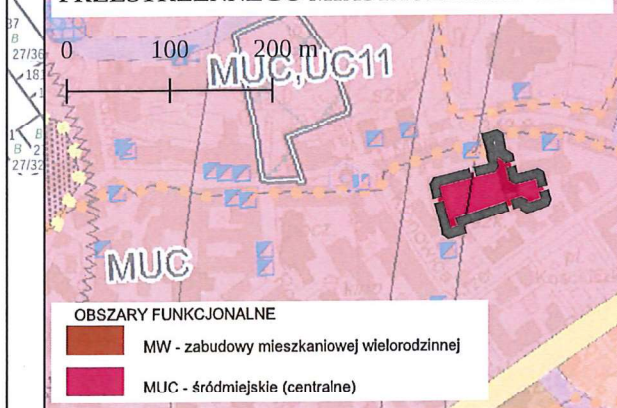
informacje

- ←→ wymiar wyrażony w metrach
- budynek do zachowania

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
- chronionego układu urbanistycznego południowego przedmieścia Jeleniej Góry (rejestr zabytków nr A/5836 z 06.07.2012 r.);
- chronionego zespołu zabudowy ciągu kamienic przy ul. 1 Maja (rejestr zabytków nr A/4943/494/J z 10.03.1977 r.);
- strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu urbanistycznego południowego przedmieścia Jeleniej Góry.

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176
organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.867.2024_0261_P

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA JELENIA GÓRA



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Jeleniej Góry, po zapoznaniu się z raportem z konsultacji społecznych stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy 1 Maja w Jeleniej Górze nie złożono uwag. Mając powyższe na uwadze nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje 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

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia 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

UZASADNIENIE

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Procedura formalno – prawna jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu zmianę zasad zagospodarowania terenu dla działek położonych wewnątrz kwartału zabudowy pomiędzy ulicami Klonowica, 1 Maja i Okrzei. Zmiana ustaleń planu umożliwi racjonalne wykorzystanie istniejącej zabudowy i infrastruktury, a także poprawę estetyki wnętrza kwartału.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone w kwartale zabudowy znajdującym się pomiędzy ulicami Klonowica, 1 Maja i Okrzei. Obejmuje on tereny zabudowane i zagospodarowane położone wewnątrz kwartału (dziedziniec), stanowiące własność prywatną. Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2016 r. (uchwała nr 224.XXXI.2016 z dnia 6 września 2016 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest chęcią realizacji inwestycji podnoszącej atrakcyjność i walory tej części centrum miasta (hotel). Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładów przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie przewiduje się możliwość lokalizacji zabudowy, uwarunkowaną zachowaniem części istniejących obiektów objętych ochroną konserwatorską;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, nie występują na tym obszarze tereny cenne pod względem przyrodniczym. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy obejmuje tereny już uprzednio zainwestowane i zagospodarowane;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, strefie chronionego układu urbanistycznego oraz w strefie chronionego zespołu zabudowy dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Na obszarze objętym planem znajduje się również obiekt objęty ochroną w gminnej ewidencji zabytków, dla którego zostały określone zasady i warunki jego ochrony;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze charakter istniejącej zabudowy plan miejscowy spełnia wymagania dotyczące ochrony zdrowia, a także bezpieczeństwa ludzi i mienia.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – plan miejscowy nie przewiduje konieczności rozbudowy istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (w planie nie przewiduje się lokalizacji nowych dróg publicznych).

Plan miejscowy jest również zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Jelenia Góra (uchwała nr 84.IX.2019 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 25 czerwca 2019 r.), w której wskazuje się na konieczność aktualizacji planów miejscowych dla obszarów objętych zmianą.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry

Jerzy Łutznicki