

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2025 r.



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy
ulicy Goduszyńskiej 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 34.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 planu 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty objęte ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenów.

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 Goduszyńskiej 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 co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych nowo projektowanych obiektów budowlanych;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 5) **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, okapów, itd.

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 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. 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-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 strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Goduszyn ujętego w gminnej ewidencji zabytków (zarządzenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry nr 0050.1261.2022.VIII z dnia 31.01.2022 r.).

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

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy w sposób nawiązujący gabarytami, charakterem i architekturą do zabudowy historycznej;
- 2) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachu jak dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, łupek, łupek syntetyczny, w kolorze ceglastym, czerwonym lub antracytowym;

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Goduszyn, dla której ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 11. 1. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty (domy mieszkalne i stodoła, oznaczone na części graficznej) objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz zachowania (dla istniejących obiektów) bryły, gabarytu i wystroju architektonicznego budynku, kształtu dachu, układu osi okiennych;
- 2) zakaz stosowania na elewacjach budynków sidingu, blachy trapezowej, blachy falistej, kompozytowych desek elewacyjnych, betonu drewnopodobnego;
- 3) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynku np. klimatyzatorów, anten oraz przewodów dymowych i wentylacyjnych.

§ 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, z zastrzeżeniem ust. 6.

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

§ 17. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:

a) ulicę Goduszyńską położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na części graficznej planu symbolem **1KR**;

2) ustala się następującą, minimalną szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **1KR** - 5 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) z uwagi na lokalne przewężenia spowodowane istniejącym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się inne szerokości terenów komunikacji wewnętrznej w liniach rozgraniczających niż te, o których mowa w pkt 2, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 18. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) dla zabudowy mieszkaniowej - 1,0 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 10 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.

§ 19. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

1) garaży nadziemnych;

2) parkingów terenowych.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 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 - 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 800 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 terenów oznaczonych na części graficznej symbolami **1MN-U** i **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) przeznaczenia wykluczane: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m;
 - b) intensywność zabudowy w przedziale: 0,001 - 1,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 35 m.
 - f) geometria dachów budynków: symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 55°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

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

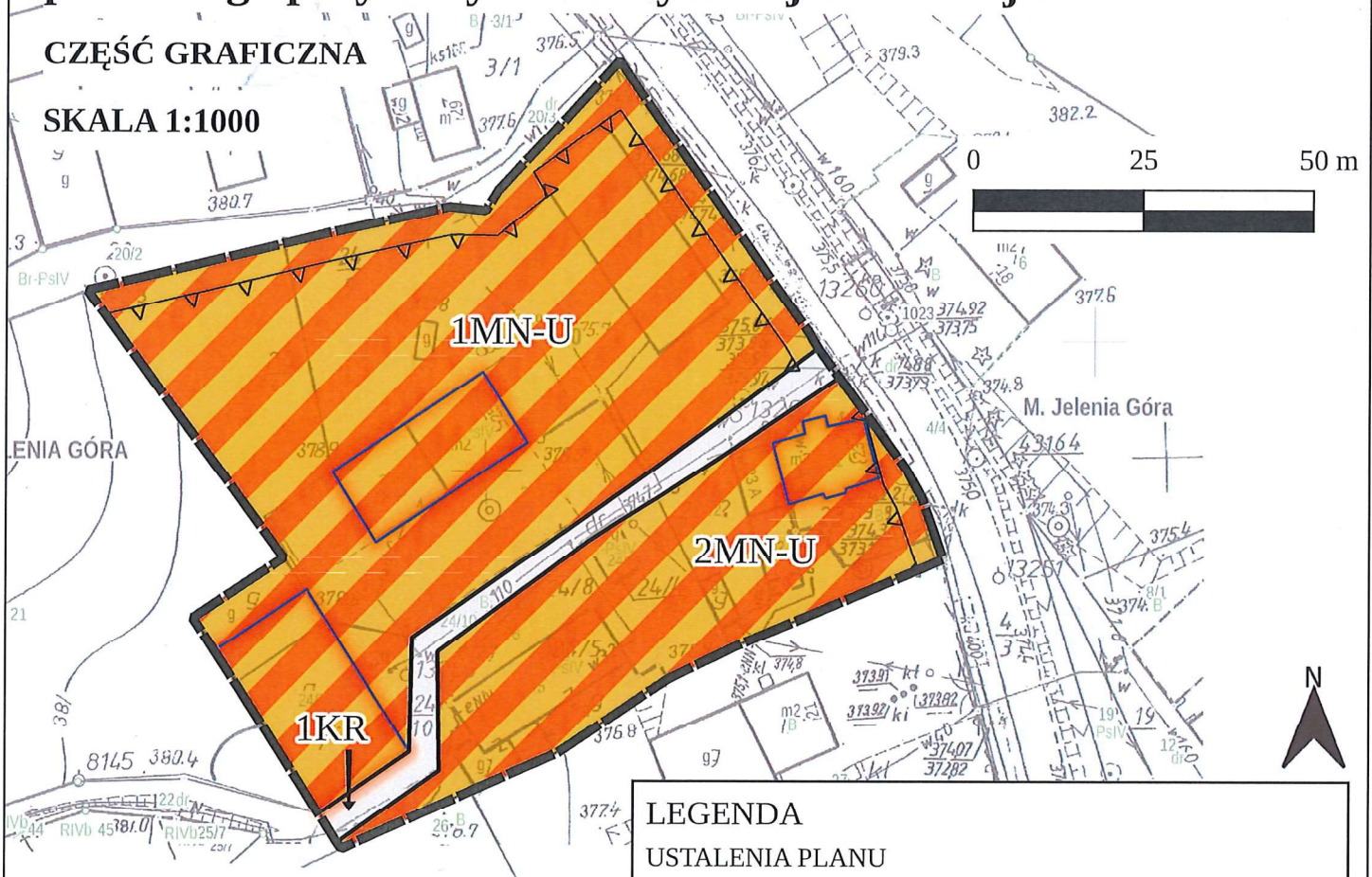
L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował – (Imię i nazwisko)	—	16.X.2025 Piotr Kusa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	20.10.25 NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	—	20.10.2025 Michał Stanek P.S. DYREKTOR Departamentu Rozwoju Karolina Kłosa Włosa

4.	Opinia - Radca Prawny		RADCA PRAWNY Marcin Słomski nr Wyk/16/358 21.10.2023
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	←	SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	✓	SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Agata Skowrońska

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000



LEGENDA

USTALENIA PLANU

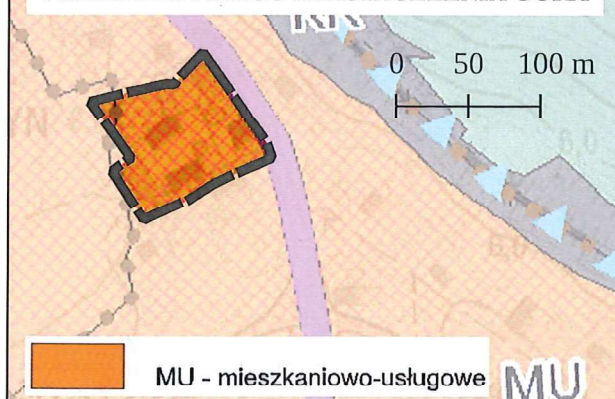
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△ nieprzekraczalne linie zabudowy
- obiekty objęte ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

INFORMACJE

←→ wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
- historycznego układu ruralistycznego wsi Goduszyn ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego wsi Goduszyn.

WYRYS ZE STUDIUM 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 Miejska Jeleniej Góry, po zapoznaniu się z raportem z konsultacji społecznych stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Goduszyńskiej 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu stworzenie możliwości kontynuacji prowadzenia działalności gospodarczej prowadzonej na tym terenie (skup złomu), ponieważ, w oparciu o zapisy obowiązującego miejscowego planu (z 2012 r.) dalsze prowadzenie działalności w obecnej formie jest niemożliwe. Procedowana zmiana planu miejscowego ma na celu zmianę zasad zagospodarowania terenów objętych wnioskiem, umożliwiając wykorzystanie istniejącej zabudowy i infrastruktury do dalszego prowadzenia działalności gospodarczej.

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

- obszar objęty planem obejmuje tereny położone przy ulicy Goduszyńskiej w Jeleniej Górze. Obejmuje on tereny zabudowane i zagospodarowane stanowiące własność prywatną. Teren ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. (uchwała nr 245.XXXIV.2012 z dnia 9 lipca 2012 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskiem właścicieli terenów dotyczącym możliwości dalszego prowadzenia istniejącej na tym obszarze działalności gospodarczej. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają również na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. Ustalenia zawarte w planie mają na celu uporządkowanie istniejących obszarów zabudowanych oraz modyfikację zasad zagospodarowania istniejących terenów zainwestowanych;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, nie występują również udokumentowane złoża kopalin, a także obszary i tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało ograniczone do terenów dotychczas zainwestowanych i zagospodarowanych

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Na obszarze objętym planem znajduje się również obiekty objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których zostały określone zasady i warunki ich 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 (i możliwej do zrealizowania) 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;

Plan miejscowy jest 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, a także konieczność sporządzania planów miejscowych dla terenów dotychczas ich pozbawionych.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

JELEŃ GÓRA

Agata Konieczka

Zastępca Prezydenta Miasta

