

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2025 r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Łomnickiej 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 33.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;
- 3) 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) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. Część graficzna zawiera następujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych - granica strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m).

§ 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 przy ulicy Łomnickiej w Jeleniej Górze;
- 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 działki budowlanej;
- 4) **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

§ 5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi oraz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

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

§ 10. 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

§ 11. Część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej, znajduje się w obrębie strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego.

§ 12. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska "Jelenia Góra".

2. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów określonych w ust.1 obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, a także przepisy odrębne dotyczące lotnisk i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk.

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

§ 14. 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

§ 15. 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. Ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

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

§ 16. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem U-P poprzez ulicę Łomnicką położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

§ 17. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

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.

§ 18. Dopuszcza 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 - 25 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 symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenia wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego;
- 3) zasady zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację infrastruktury kolejowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,2 - 1,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
 - f) geometria dachów budynków: symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° lub dachy płaskie.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

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

§ 23. 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 – Pich Kusa (Imię i nazwisko)	—	16.X.2025/ Pich Kusa

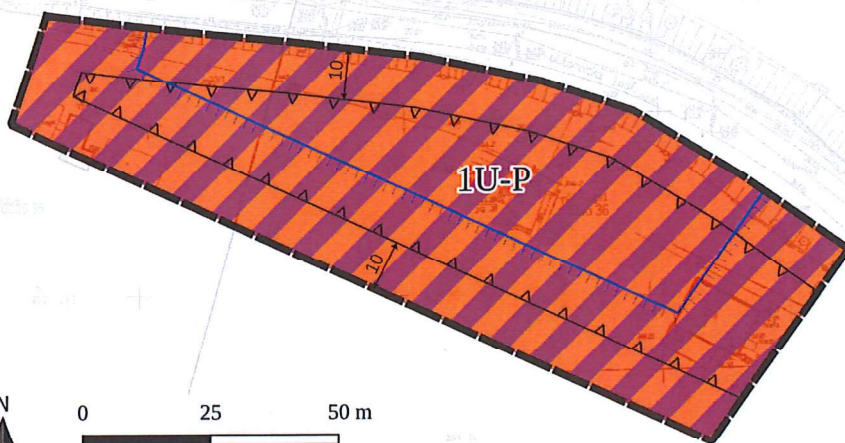
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	20.10.2025 Archiwum M. H. H. Wydziału Kancelarii Miejscowości
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	—	Michał Stanek 20.10.2025 p.o. DYREKTOR Departamentu Rozwoju
4.	Opinia - Radca Prawny		Karolina Szlachetka-Wrona RADCA PRAWNY Marcin Słomski nr WŁ/JG/358
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	20.10.2025 SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	—	SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Agata Skowrońska

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

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1:1000



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176
organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr licencji RGD.6642.866.2024_0261_P



LEGENDA

ustalenia planu

— granica obszaru objętego planem

△△ nieprzekraczalna linia zabudowy

U-P - teren usług lub produkcji

ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

— granica strefy ochronnej od obszaru kolejowego (20 m)

informacje

←→ wymiar wyrażony w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska "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 Łomnickiej 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, skład opału), ponieważ, w oparciu o zapisy obowiązującego miejscowego planu (z 2005 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 położony jest pomiędzy ul. Łomnicką a linią kolejową nr 274 Wrocław Świebodzki - Zgorzelec. Teren ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. (uchwała nr 465/XXXIX/2005 z dnia 18 października 2005 r.). Zmiana ustaleń planu spowodowana jest wnioskiem użytkowników terenów dotyczącym możliwości dalszego prowadzenia istniejącej na tym obszarze działalności gospodarczej;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie nie przewiduje się lokalizacji nowych terenów przeznaczonych do zabudowy, a jedynie uporządkowanie 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 – na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej;

- 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 i komunikacyjnej.

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 M. JELENEJ GÓRY
Agata Konterska
Zastępca Prezydenta Miasta

