

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2026 r.



w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Czarnoleską i Borówkową 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 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą nr 59.XI.2024 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 30 października 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 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) granica strefy historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne;
- 5) obiekty objęte ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) 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 terenów położonych pomiędzy ulicami Czarnoleską i Borówkową 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.

Rozdział 2.

Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu 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 i MN-MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-MW-U i MN-U** należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

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

§ 7. Ustala się nakaz zapewnienia ochrony gatunkowej roślin, zwierząt oraz trwałych użytków zielonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 8. Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Czarne, dla której ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem, oznaczona na części graficznej, znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

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. Na terenie objętym planem znajdują się obiekty (oznaczone na części graficznej planu) objęte ochroną, ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) nakaz zachowania gabarytów budynków, kształtów dachów, układu osi okiennych;
- 2) nakaz stosowania materiałów tradycyjnych na pokrycie dachu jak dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, łupek, łupek syntetyczny, w kolorze ceglastym, czerwonym lub antracytowym;
- 3) zakaz stosowania na elewacjach budynków 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 obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 12. 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

§ 13. 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.

§ 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.

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

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 17. 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

§ 18. 1. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) poprzez publiczną drogę lokalną oznaczoną na części graficznej symbolem **1KDL**, zapewniającą powiązanie z układem zewnętrznym;

2) poprzez publiczne drogi dojazdowe oznaczone na części graficznej symbolami **1KDD** i **2KDD** lub komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną na części graficznej symbolem **1KR**.

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

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

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

2) drogi oznaczone symbolem **KDD**: 8 m, z zastrzeżeniem ust.3;

2. Ustala się następującą, minimalną szerokość terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających, oznaczonych symbolem **KR** - 6,0 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.

§ 20. 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.

§ 21. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

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

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 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 - 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

§ 23. 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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami od **1MN** do **6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki; usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;
- 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 - 12 m;
 - dla budynków gospodarczych i garaży - 4,5 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,0;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 16 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°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i budowli - 12 m;
 - dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,8;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 16 m;
 - dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej lub grupowej: 40 m;
 - dla zabudowy wielorodzinnej: 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 od 25° do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) przeznaczenia wykluczane: tereny usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego;
- 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, usługowych i budowli - 12 m;
 - dla budynków gospodarczych i garaży - 4,5 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,0;
 - 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 i usługowych: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

- pozostałych: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°.

§ 27. 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 wielorodzinnej pierzejowej, usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, 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 - 12 m;
 - dla budynków gospodarczych i garaży - 4,5 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,0;
 - 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 i usługowych: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
 - pozostałych: dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenia wykluczane: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, 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 - 50%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 40 m;
 - f) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: tereny usług gastronomii, usług kultury i rozrywki;
- 3) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,3;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 60 m;

f) geometria dachów budynków: spadziste, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°.

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

- 1) **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 3) **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren 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.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren pompowni ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 6 m;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,8;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - dowolna;
 - f) geometria dachu: dowolna.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją.

§ 33. 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.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na części graficznej symbolami od **1ZP** do **4ZP** ustala się:

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

Rozdział 10. Przepisy końcowe

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

§ 36. 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 – Piotr Kusa (Imię i nazwisko)	brak	9.VI.2026. Piotr Kusa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	09.06.2026. KIEROWNIK REPERATU Wydział Architektury Urbanistki i Budownictwa Nr. Sylwia Bajor

3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	book	10.06.2026 p.o. DYREKTOR Departamentu Rozwoju Karolina Szalewska-Wrona
4.	Opinia - Radca Prawny	—	radca prawny Anna Julia Król WB/JG/321
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	/	Daniel Lepieszko SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry 2026-06-10 Agata Skowrońska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Czarnoleską i Borówkową w Jeleniej Górze

LEGENDA

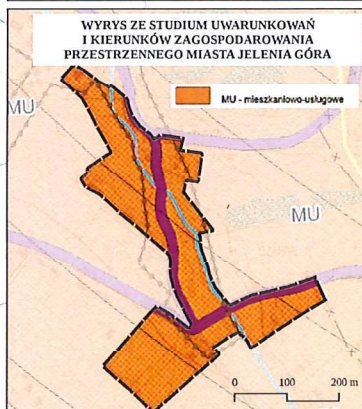
ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica strefy historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne
- obiekty objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-MW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - tereny usług
- US - teren usług sportu i rekreacji
- tereny komunikacji drogowej publicznej, w tym:
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren dróg dojazdowych
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IKP - teren pompowni ścieków
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ZP - tereny zieleni urządzonej

informacje

← wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie:
- strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne;
- powierzchni ograniczających przeszkody lotnicze lotniska "Jelenia Góra".



SKALA 1:1000



Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2176
organ wydający - Prezydent Miasta Jeleniej Góry, nr Inwestycji RGDI.6642.1.26.2024.0260_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Po zapoznaniu się z raportem z konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Jeleniej Góry postanawia rozstrzygnąć złożone uwagi jak poniżej:

Lp	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI PRZEZ RADE MIEJSKA		UWAGI
				UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1.	5.01.2026 r.	(...)	2ZP – tereny zieleni urządzonej Działka ewidencyjna nr 293/14.			Uwaga uwzględniona w części. Część działki została włączona do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1MN.
2.	9.01.2026 r.	(...)	1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Działka ewidencyjna nr 320/13.			Uwaga uwzględniona w części. Część działki została włączona do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 3MN.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....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

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 2026 r.

Załącznik4.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 2026 r. poz. 538) 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; tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 538) 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu skorygowanie przyjętych w obowiązujących dotychczas planach miejscowych (plany miejscowe z 2012 r. i 2014 r.) zasad i warunków zagospodarowania terenów (w związku z otrzymanymi wnioskami), jak również dostosowanie ustaleń obowiązujących dotychczas planów miejscowych do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

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

- obszar objęty opracowaniem znajduje się na osiedlu Czarne. Teren opracowania zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Czarnoleską, Borówkową i Jaśminową, wzdłuż potoku Pijawnik. Tereny te objęte są dwoma miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (uchwały nr 194.XXII.2012 z 03.02.2012 r. i nr 522.LVII.2014 z 30.06.2014 r.). Zmiana ustaleń planów spowodowana jest koniecznością zapewnienia spójności dokumentów planistycznych na obszarze nim objętym, a także zmianą przeznaczenia i zasad zagospodarowania części terenów na obszarach, które zostały objęte wnioskami właścicieli. 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 ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu i sytuowania zabudowy, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne. W planie przewiduje się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i sportowo-rekreacyjnej, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenów oraz ustaleniami studium, z uwzględnieniem występujących ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Na obszarze objętym planem nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopali, a także tereny i obszary górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a dysponowanie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy zostało obwarowane wymaganiami wynikających z potrzeb ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – część obszaru objętego planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Czarne ujętej w gminnej ewidencji zabytków, dla której występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem znajduje się również obiekty objęte ochroną w gminnej ewidencji zabytków, dla których zostały ustalone zasady i warunki ich ochrony, oraz związane z nimi ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Na obszarze planu nie występują 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 i planowanej 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 – w planie miejscowym nie przewiduje się konieczności rozbudowy istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdyż obszar nim objęty znajduje się w terenach uzbrojonych, wyposażonych w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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.

PREZIDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jerzy Łużniak

12010