

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
pomiędzy ulicami Wincentego Pola i Łomnicką 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 2024 r. poz. 609, 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) oraz art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 660.LXVIII.2023 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 5 lipca 2023 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 - rysunek 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. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem terenu.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) granica obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) granica strefy obserwacji archeologicznej miejscowości o wczesnej metryce historycznej miasta Jelenia Góra.

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

§ 3. Plan miejscowy obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Wincentego Pola i Łomnicką 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku oraz budowli; linia ta nie dotyczy 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.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenów**

§ 5. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenie terenów objętych planem oraz oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) **KL** - tereny komunikacji lotniczej;
- 2) **U** - teren usług.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 6. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów takich jak blacha trapezowa, i blacha falista.

§ 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 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.

2. W strefie obserwacji archeologicznej ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. Na obszarach objętych planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarach objętych planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 12. 1. Część terenów objętych opracowaniem (oznaczona graficznie na rysunku planu) znajduje się w obszarach:

- 1) szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na obszarach wskazanych w ust. 1 pkt 1:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji zabudowy.

§ 13. Na obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami **1KL** i **2KL** znajdują się w graniach lotniska "Jelenia Góra".

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

§ 16. W zakresie realizacji obiektów i zagospodarowania terenów określonych w §14 i §15 obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska, a także przepisy odrębne dotyczące lotnisk i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk.

## **Rozdział 6.**

### **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.

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 bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 18. Obsługa komunikacyjna:

- 1) terenów oznaczonych symbolem **KL** poprzez ulice Wincentego Pola i Łomnicką, położone poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym);
- 2) terenu oznaczonego symbolem **U** poprzez ulicę Chłopską, położoną poza obszarem objętym planem (powiązanie z układem zewnętrznym).

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

- 1) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 2) dla pozostałej zabudowy - 4 miejsca na 10 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, jeśli liczba miejsc postojowych przekracza 20.

§ 20. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wyłącznie w formie parkingów terenowych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

§ 21. 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 frontu działki - 50 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 5.000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>o</sup> do 105<sup>o</sup>.

## **Rozdział 9.** **Ustalenie stawki procentowej**

§ 22. Dla terenu objętego planem ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 23. Dla terenów komunikacji lotniczej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KL** i **2KL**:

- 1) dopuszcza się obiekty usługowe z zakresu usług gastronomii oraz usług biurowych i administracji, magazyny, budynki gospodarcze, parkingi, a także sieci, obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej;
- 2) ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla:
    - budynków - 12 m;
    - budowli - 20 m;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1KL** od 0,001 - do 0,4;
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2KL** od 0,001 - do 0,2;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1KL** - 50%;
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2KL** - 25%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 50 m;
  - f) geometria dachów budynków: dowolna.

§ 24. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

- 1) ustala się przeznaczenia zabronione: tereny usług handlu hurtowego, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - b) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,0;
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 25 m;
  - f) geometria dachów budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci od 25° do 55°.

## **Rozdział 11.** **Przepisy końcowe**

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2024 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**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.xml

**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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego został przygotowany 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 2024 r. poz. 1130) 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu umożliwienie zagospodarowania istniejących obiektów znajdujących się w obrębie lotniska, które zostały wskazane w obowiązującym dotychczas planie miejscowym jako obiekty do wyburzenia, a także korektę parametrów i wskaźników zabudowy dla istniejącego terenu zabudowy mieszkaniowej, w związku ze złożonym wnioskiem.

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

- obszar wskazany do opracowania planu miejscowego obejmuje tereny położone pomiędzy ulicami Wincentego Pola (droga wojewódzka nr 367) i Łomnicką. Obejmuje on w przeważającej części teren lotniska „Jelenia Góra” i kilka działek prywatnych, objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2005 r. (uchwała nr 465/XXXIX/05 z dnia 18 października 2005 r.) Zmiana ustaleń planu spowodowana jest brakiem możliwości zagospodarowania istniejących obiektów budowlanych (obowiązujący plan wskazuje je jako obiekty do wyburzenia). Procedowana zmiana planu miejscowego ma na celu zmianę zasad zagospodarowania terenów objętych wnioskami, rozszerzając możliwości wykorzystania istniejącej zabudowy, umożliwiając jednocześnie lokalizację nowych przedsięwzięć, nie pozostających w konflikcie z podstawową funkcją terenu (lotnisko). 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 ograniczoną możliwość lokalizacji zabudowy, uwarunkowaną zachowaniem wiodących funkcji obszaru (lotnisko);

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – cały obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin ani obszary/tereny górnicze. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska związane z wiodącą funkcją terenu;

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – cały obszar objęty planem znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków. Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (1%), część w terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,2%). Mając na uwadze charakter istniejącego zagospodarowania terenu oraz dyspozycje zawarte w niniejszym dokumencie, 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.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.