

Projekt

**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 2025 r. poz. 1153 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 z późn. zm.) 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 ład 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wykluczone: 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 wykluczone: 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:

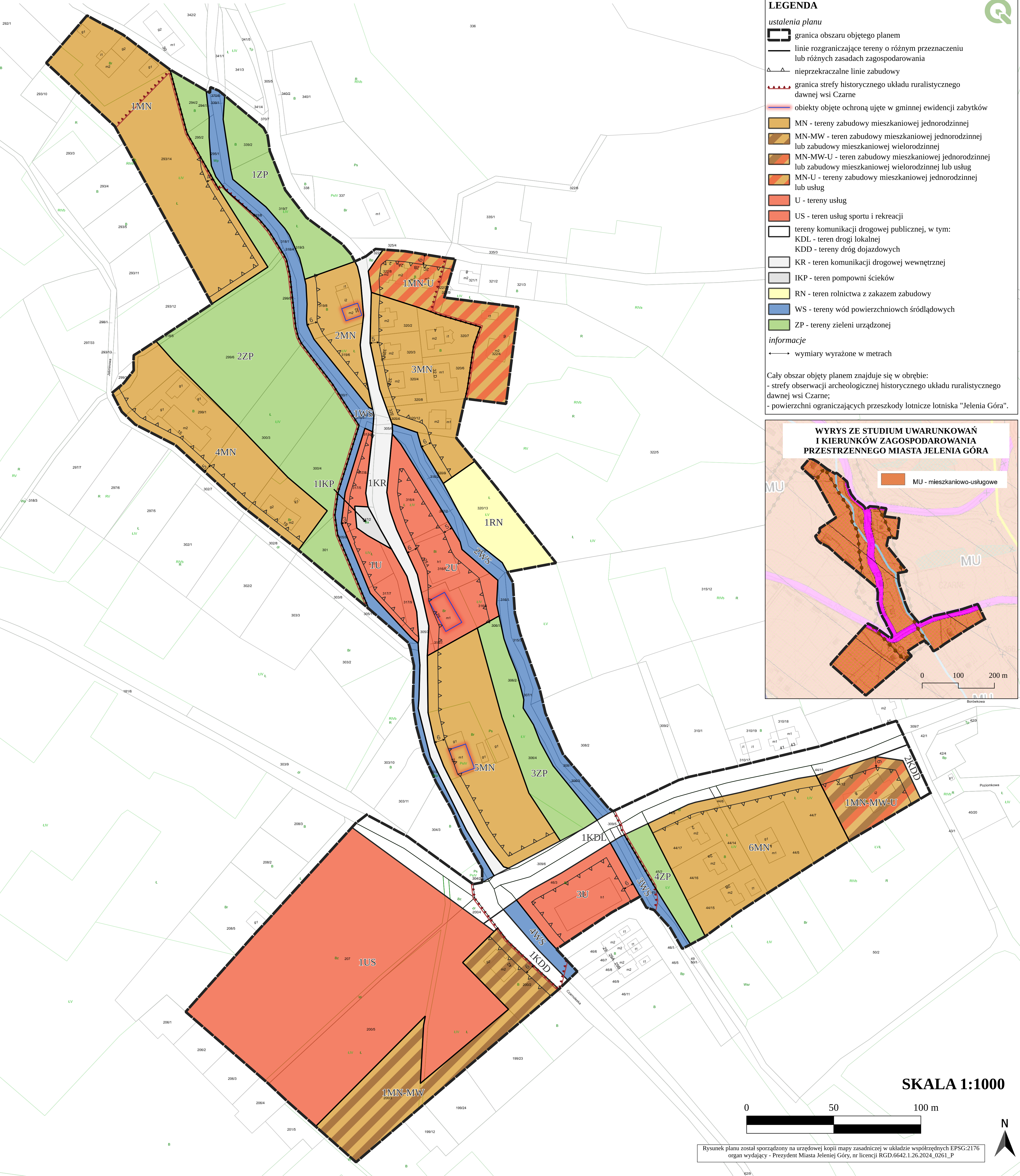
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z gospodarowaniem wodami powierzchniowymi i ich retencją.

## **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.

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



### LEGENDA

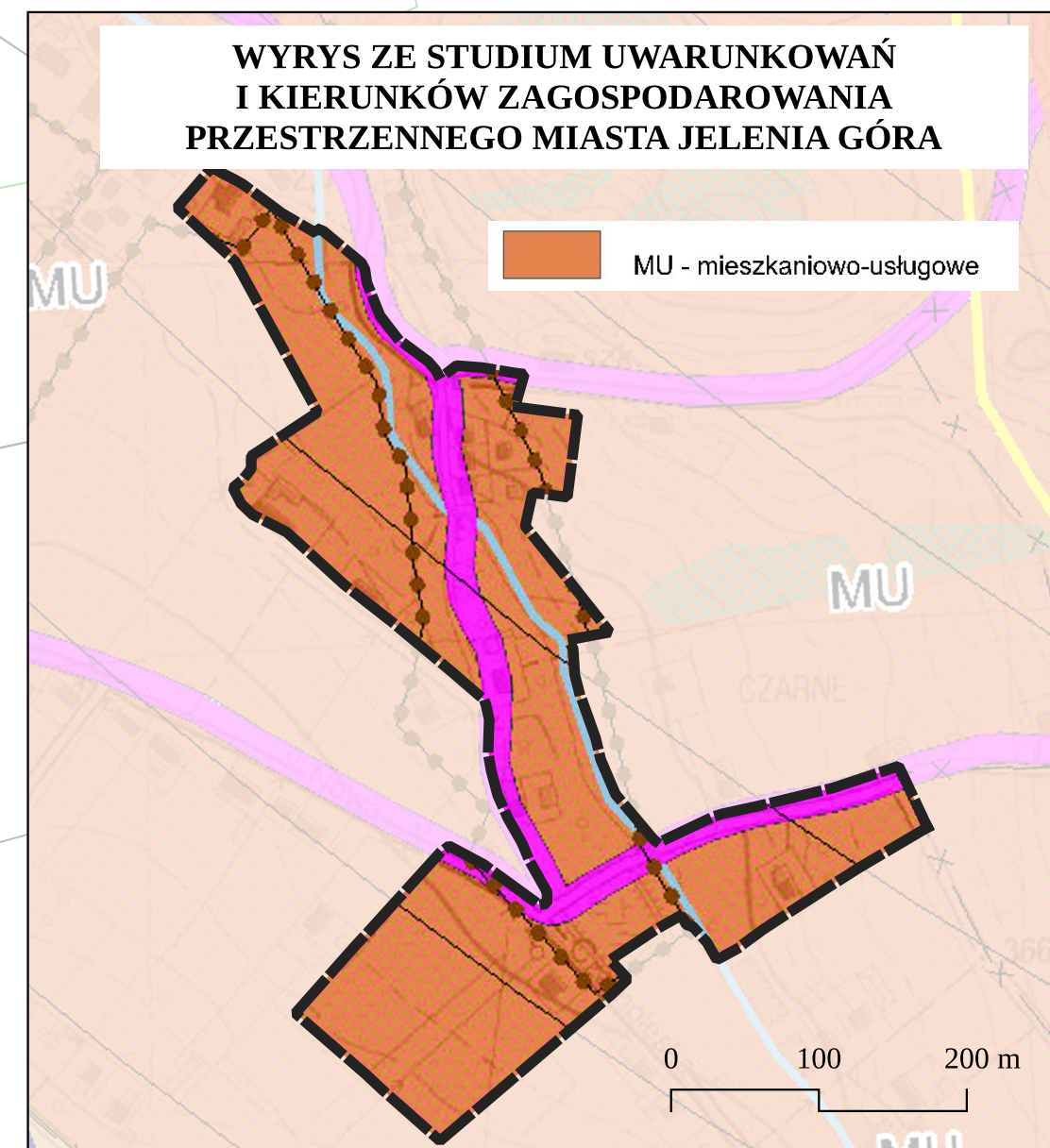
**ustalenia planu**

- granicz obszar objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granicz strefy historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne
- obiekty objęte ochroną ujęte 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 - tereny 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

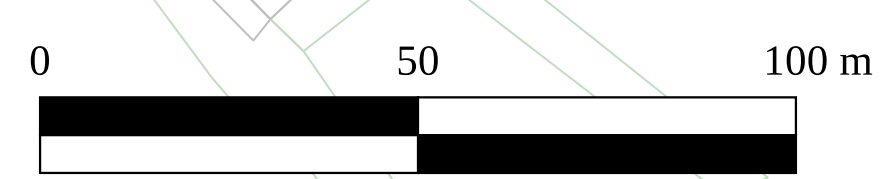
**informacje**

- wymiary wyrażone w metrach

Cały obszar objęty planem znajduje się w obrębie:  
- strefy obserwacji archeologicznej historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Czarne;  
- powierzchni ograniczających przeszkodę lotniczą 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 licencji RGD.6642.1.26.2024\_0261\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2025 r.

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

L P	DATA WPLYWU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	ROZSTRZYgniĘCIE RADY MIEJSKIEJ W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAGI		UWAGI
				UWAGA UWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	
1	2	3	4	5	6	7
1.						

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**

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia ..... 2026 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; tekst jednolity 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 (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, 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;

- 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.