

KOMISJA
Rozwoju
Projekt

UCHWAŁA NR2025
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2025 r.



w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji dla inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na dz. nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 0020) w miejscowości Jelenia Góra (jednostka ewidencyjna 026101_1).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-3 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na dz. nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 0020) w Jeleniej Górze (zwanej dalej „inwestycją mieszkaniową”).

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1) określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 12 647,00 m²;
- b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 12 900,00 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 143;
- b) maksymalną – 147;

3) na parterach budynków A, B i C planuje się lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 830,00 m²;

4) W ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano następujące zmiany:

- wykonanie nasypów ziemnych na terenie działek 837/2 i 841 w celu zmniejszenia różnicy wysokości terenu między ww. działkami a działkami sąsiednimi,
- budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (wg niniejszej procedury lokalizacji inwestycji mieszkaniowej),
- wykonanie nawierzchni utwardzonych: dojazdów do budynków, dojeżdż do budynków, parkingów ścieżek,
- zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji oraz zagospodarowanie płyt stropodachów nad garażami podziemnymi jako ogrodów urządzonych, z miejscami rekreacji oraz placem zabaw,

- wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej, montaż elementów małej architektury - między innymi: ławek, oświetlenia terenu, koszy na śmieci itp. W celu realizacji inwestycji przewiduje się również: usunięcie kolizji linii energetycznych z projektowanymi budynkami na zasadach określonych przez gestora sieci energetycznej, budowę zjazdów, budowę bezpośrednich przyłączy do sieci wewnętrznych (elektrycznej, ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej) oraz odwodnienia terenów utwardzonych. Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany i nieutwardzony. Obsługa komunikacyjna terenu będzie realizowana poprzez działki drogowe nr 835 i 843/1 przyległe do terenu inwestycji.

5) określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej/ogólnospławnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci;
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci;
- c) przyłączenie do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci;
- c) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej w porozumieniu z gestorem sieci.

2. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określają załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

3. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na terenie działek ewidencyjnych nr 837/2 i 841 (arkusz mapy: 11; obręb ewidencyjny: 0020) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzących w skład nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze JG1J/00116655/0.

4. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

5. Przedmiotowa inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

6. Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, nie znajduje się w granicach obszaru ujętego w rejestrze zabytków ani w gminnej ewidencji zabytków. Na terenie działki nie znajdują się ujawnione zabytki archeologiczne. Nie ustala się dodatkowych warunków w zakresie ochrony przyrody i zabytków. Należy stosować warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym między innymi przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- a) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- b) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej;
- c) załącznik nr 3 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej.

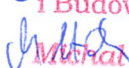
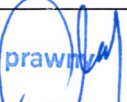
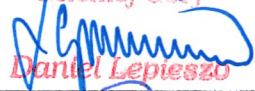
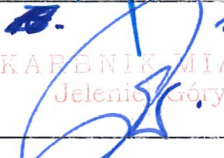
§ 4. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

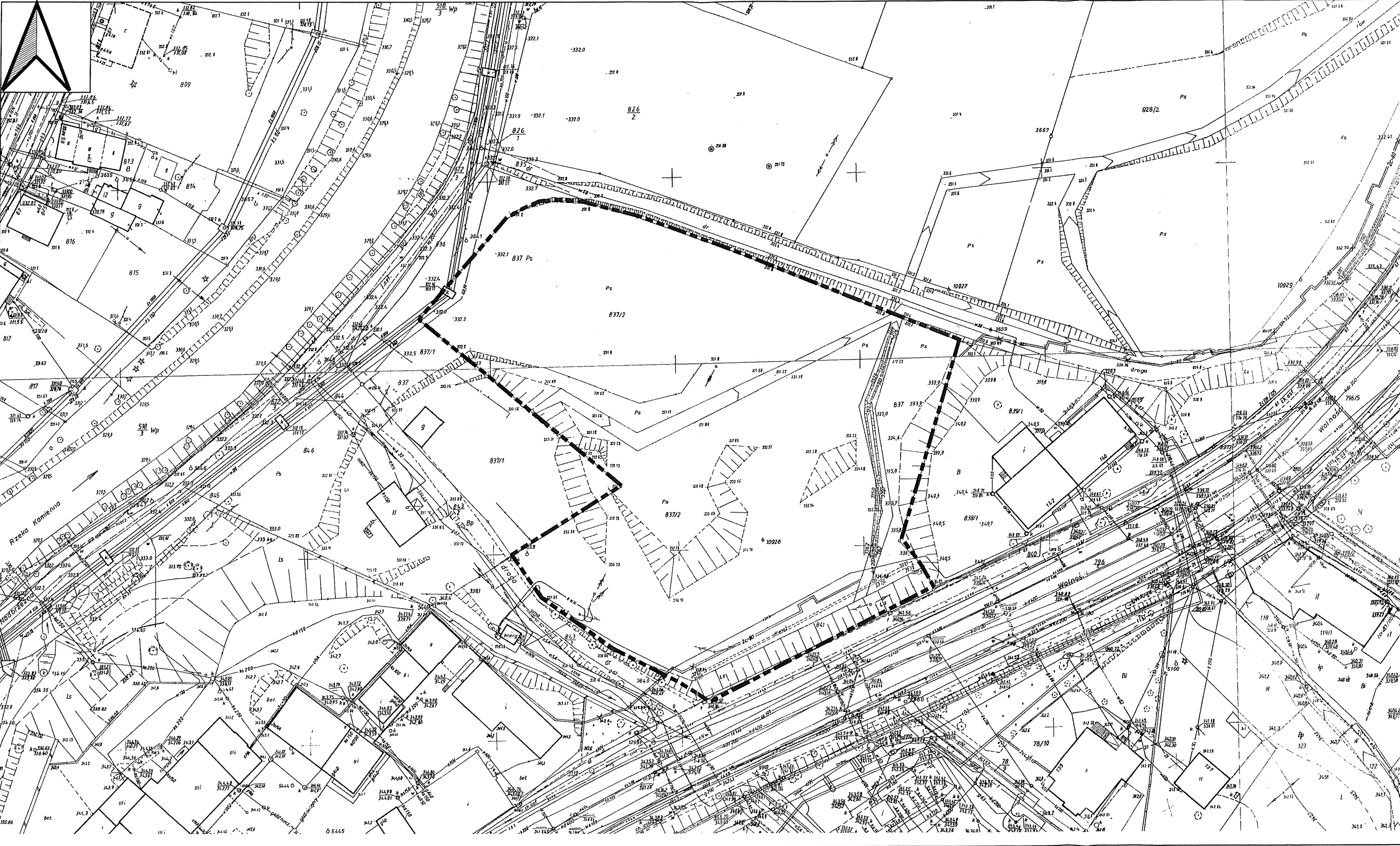
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
------	--------------------	--------------	---------------

1.	Przygotował - Julian Wajenerowski (Imię i nazwisko)	✓	15.05.2025 
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa 15.05.2025  Michał Stańek
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	—	16.05.2025  Anna Julia Krol
4.	Opinia - Radca Prawny		radca prawny 16.05.2025  Anna Julia Krol
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry 16.05.2025  Daniel Lepieszko
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	—	19.05.2025  SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry Agnieszka Skowrońska



Legenda:

 granica terenu inwestycji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr2025

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2025 r.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej

1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

a) zapotrzebowanie na wodę:

Dla budynku A: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 17,28 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s,

Dla budynku B: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 26,56 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s,

Dla budynku C: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 28,16 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s;

b) odprowadzanie ścieków:

Dla budynku A: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 17,28 m³/d,

Dla budynku B: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 26,56 m³/d,

Dla budynku C: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 28,16 m³/d;

c) zapotrzebowanie na energię cieplną:

Dla budynku A: sumaryczna moc cieplna Q= 315 kw,

Dla budynku B: sumaryczna moc cieplna Q= 310 kw,

Dla budynku C: sumaryczna moc cieplna Q= 355 kw;

d) zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Dla budynku A:180 kW

Dla budynku B:180 kW

Dla budynku C:180 kW

e) niezbędna ilość miejsc postojowych - inwestycja zakłada zapewnienie minimum 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (planuje się łącznie 238 stanowisk), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; przewiduje się realizację stanowisk postojowych naziemnych i w garażach podziemnych;

f) sposób zagospodarowania odpadów - przewiduje się usuwanie odpadów w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej. W tym celu projekt zakłada lokalizację miejsc składowania odpadów w wiatach śmietnikowych lub w wydzielonych pomieszczeniach w każdym z budynków, przystosowanych do segregacji odpadów.

2. Planowany sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

- a) na terenie przedmiotowych działek nr 837/2 i 841, zakłada się budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową zlokalizowaną w części parterów budynków A, B i C. Budynki są ukształtowane na rzutach wieloboków w sposób tworzący wewnętrzne półprywatne dziedzińce. Każdy z budynków posiadać będzie garaż podziemny na kondygnacji -1, zapewniający miejsca postojowe w liczbie co najmniej 1,5 miejsca postojowego dla 1 mieszkania oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej (szczegóły dotyczące ilości miejsc postojowych podano w Charakterystyce koncepcji architektoniczno-urbanistycznej). Projektowane budynki będą miały wysokość 4 kondygnacji nadziemnych oraz będą posiadać antresole niebędące kondygnacjami. Projektowany układ urbanistyczny zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterach, zakłada następujący układ komunikacji: ciąg główny pieszo-jezdny z dostępem do drogi publicznej poprzez zjazd/y z działek nr 835, 843/1 i 842 od strony wschodniej i zachodniej; oraz ciągi piesze na dziedzińcach. Ciąg główny pieszo-jezdny wewnętrznej komunikacji będzie łączył oba zjazdy i pozwalał na wjazd do garaży podziemnych poszczególnych budynków. Wejścia do klatek schodowych poszczególnych budynków znajdować się będą od strony wewnętrznej dziedzińców. Ciągi piesze projektowane są również jako dojścia do miejsca rekreacji i sportu z placem zabaw. Na stropodachach dziedzińców założono, oprócz ciągów pieszych, wykonanie zieleni niskiej- ogólnodostępnych terenów rekreacji. W dziedzińcu budynku A planuje się wykonanie zielonego terenu rekreacji z placem zabaw. Różnice terenowe pomiędzy głównym ciągiem pieszo-jezdnym a dziedzińcami budynków A i B będą możliwe do pokonania dzięki projektowanej rampie zapewniającej możliwość poruszania się po całym założeniu osobom niepełnosprawnym, oraz schodom terenowym;
- b) planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - koncepcja zagospodarowania terenu wchodząca w skład koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

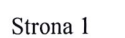
3. Charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji mieszkaniowej wraz z danymi charakteryzującymi jej wpływ na środowisko:

Powierzchnia działek nr 837/2 i 841	1,1817 ha
Powierzchnia zabudowy zespołu budynków:	ok. 4048,00 m ²
Pozostała powierzchnia utwardzona (w tym dróg/parkingów/placów/chodników):	ok. 2604,00 m ²
Powierzchnia całkowita zespołu budynków	ok. 26 480,00 m ²
Liczba mieszkań w zespole budynków łącznie	min. 143, maks. 147
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 12 647,00 m ² , maks. 12 9000,00 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych	830,00 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,15
Wskaźnik zabudowy działki	0,3435
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Maksymalna wysokość budynków	16,00 m
Rodzaj dachów budynków	płaskie
Liczba miejsc postojowych - wskaźnik mp na mieszkanie wynosi ponad 1,5	238
Powierzchnia biologicznie czynna co stanowi 35,93 % terenu inwestycji przy czym ponad 50% tego terenu stanowi nieogrodzony teren wypoczynku i rekreacji	powierzchnia biol. czynna na stropodachach garaży podziemnych: 1838 m ² x 50% = 919 m ² ; powierzchnia biol. czynna naturalna (na terenie) : ok. 3327 m ²
Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika 28 m ² /1 mieszkaniec	451

Realizowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla otoczenia ze względu na emisję zanieczyszczeń, nie stanowi źródła emisji hałasu, nie spowoduje zanieczyszczeń wód, gleby i zmiany warunków klimatycznych. Projektowane budynki nie powodują zacinienia bądź przesłaniania budynków sąsiednich rozporządzenia - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzone będą do kanalizacji sanitarnej. Składowanie odpadów bytowych w pojemnikach do tego przeznaczonych z zapewnieniem odbioru odpadów wynikających z przepisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Projektowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla: głównych zbiorników wód podziemnych wieku triasowego. Nie przewiduje się zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu. Ogrzewanie obiektu zaprojektowano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Projektowana inwestycja nie jest również zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Konsepca zagospodarowania terenu wchodząca w skład koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej



Uzasadnienie
do Uchwały Nr _____._____.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na dz. nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 0020) w miejscowości Jelenia Góra (jednostka ewidencyjna 026101_1).

Podstawę prawną przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej Jeleniej Góry stanowi art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).

W związku z wpływem w dniu 17.03.2025 r. wniosku (uzupełnionego formalnie w dniu 31.03.2025 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 0020) w Jeleniej Górze, po stwierdzeniu jego kompletności pod względem formalnym, zgodnie z art. 7 – 9 ustawy, Prezydent Miasta Jeleniej Góry kolejno:

1) zamieścił przedmiotowy wniosek wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra w dniu 02.04.2025 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 157.2025.IX z dnia 02.04.2025 r. o wpływie wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie BIP. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra, a także zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Jelenia Góra;

2) pismami znak RAA.6730.7.2025 r. z dnia 02.04.2025 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania, o wpływie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określając termin do przedstawienia stanowiska wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia;

3) pismami znak RAA.6730.7.2025 r. z 14.04.2025 r., 17.04.2025 r., 22.04.2025 r. oraz 29.04.2025 r., na podstawie art. 7 ust. 13 ustawy, przekazał wnioskodawcy kolejno: opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i opinię Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, opinię Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (Ośrodek we Wrocławiu), opinię organu prowadzącego kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, opinię Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej oraz opinie Zarządu Województwa Dolnośląskiego.

Pozostałe powiadomione organy i instytucje nie zajęły stanowiska odnośnie przedmiotowego wniosku.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.) inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Po analizie złożonego wniosku potwierdzono brak sprzeczności planowanej inwestycji z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra (uchwała nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 8 listopada 2016 r. z późn. zm.). Teren działek oznaczony został symbolami: MUC - obszary śródmiejskie (centralne) i UC 16 - obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Funkcją dominującą obszarów śródmiejskich (centralnych) MUC jest funkcja usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki usługowe, handlowe, rzemieślnicze,
- b) budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącą funkcją usługową,
- c) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w tym parkingi wielopoziomowe), e) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.

2) Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,5
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie - 10%,
- c) minimalna wysokość zabudowy – 12 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej),
- d) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 25 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m.

Na terenach oznaczonych również symbolem UC dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zarówno funkcja jak i parametry inwestycji określone we wniosku nie są sprzeczne z zapisami Studium, a parametry planowanej zabudowy nie przekraczają granicznych wartości określonych w Studium.

W związku z powyższym postanowiono ustalić lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jerzy Łuzniak

