

Projekt

**UCHWAŁA NR2025
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY**

z dnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) w Jeleniej Górze (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 inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) 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 mieszkania: 43,00 m², minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 5000,00 m²;

b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkania: 75,00 m², maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 6000,00 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

a) minimalną – 90;

b) maksymalną – 102;

3) inwestycja nie przewiduje realizacji powierzchni handlowej i usługowej;

4) określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach nadziemnych i garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym: – dojścia i dojazdy do budynków wraz z miejscami postojowymi, – układ kanalizacji sanitarnej, – układ instalacji wodociągowej, – układ kanalizacji deszczowej, – układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym, – układ kanalizacji teletechnicznej, – sieć ciepłowniczą, – lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów. Ponadto inwestycja obejmuje budowę placu zabaw, urządzeń rekreacyjnych oraz nowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej (w tym obsadzenie skarp). Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany i nieutwardzony. Obsługa komunikacyjna terenu będzie realizowana poprzez istniejący zjazd na drogę publiczną - ulicę Nowowiejską.

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

a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną rozbudowę rozbudowę sieci wodociągowej i budowę przyłączy do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w porozumieniu z gestorem;

b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej po rozbudowie sieci o stację transformatorową SN/nn wraz z liniami średniego oraz niskiego napięcia, zgodnie z oświadczeniem gestora sieci o możliwości przyłączenia;

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 działki ewidencyjnej nr 235/7 (arkusz mapy: 6; obręb ewidencyjny: 0033) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta u numerze JG1J/00098543/9.

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.

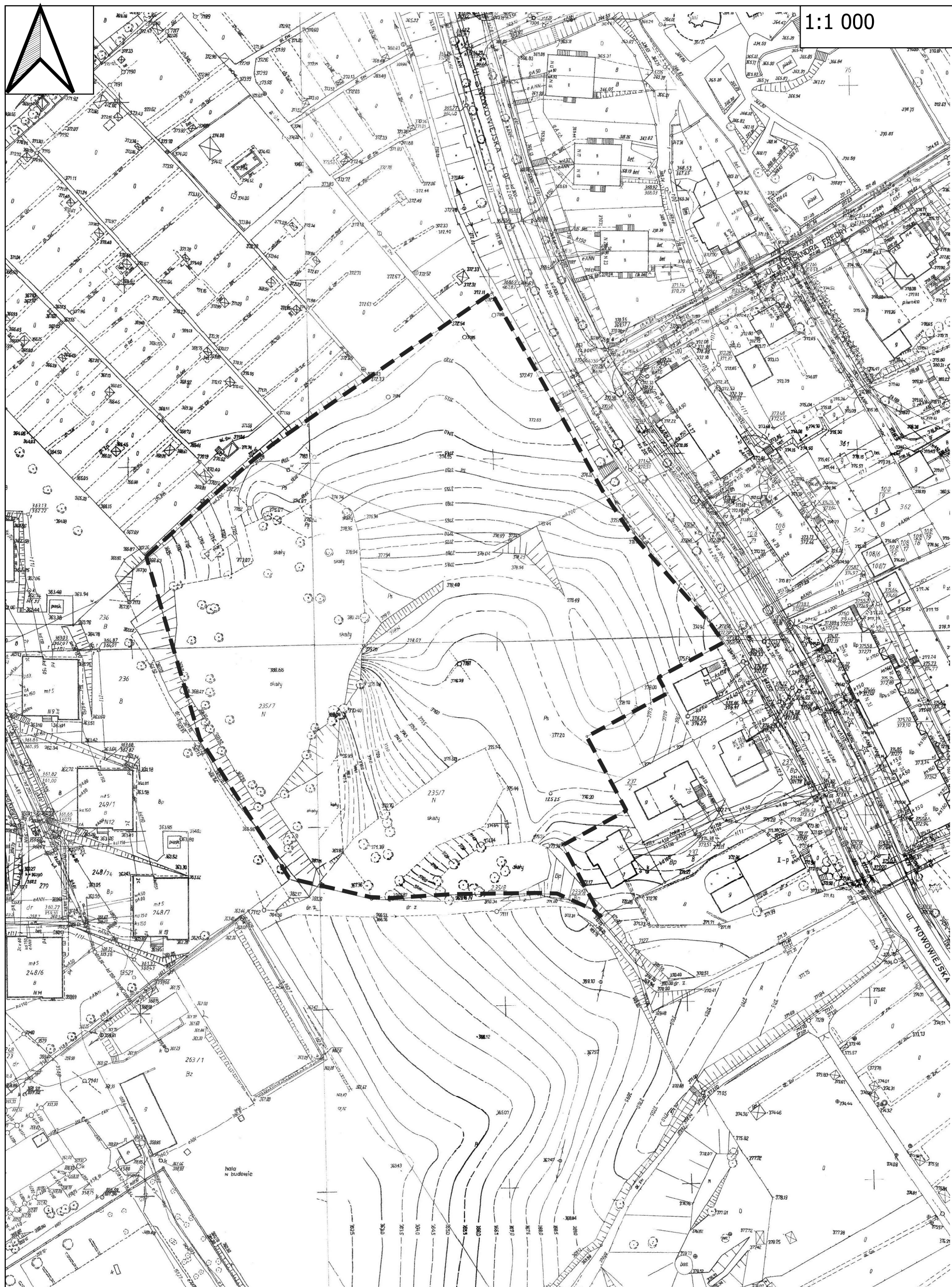
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 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)		
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona		
4.	Opinia - Radca Prawny		

5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		



 granica terenu inwestycji

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) przewidywane zapotrzebowanie na media:

- zapotrzebowanie na wodę: $Q_{sr} = 36,00 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 397,20 kW,
- zapotrzebowanie na energię cieplną: 525,00 kW,
- odprowadzenie ścieków: $Q_{sr} = 32,4 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej w ilości do 10 l/s poprzez system urządzeń retencyjnych i regulator przepływu;

b) niezbędna ilość miejsc postojowych:

inwestycja zakłada zapewnienie 1,51 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (łącznie 154 stanowiska), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; przewiduje się realizację stanowisk postojowych naziemnych i w garażach podziemnych;

c) sposób zagospodarowania odpadów:

przewiduje się usuwanie odpadów w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej. W tym celu projekt zakłada wyznaczoną lokalizację miejsca selektywnej zbiórki odpadów na terenie objętym inwestycją.

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

a) w ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną. W każdym budynku projektowane są 34 lokale mieszkalne. Budynki projektowane są jako 4 kondygnacyjne z garażami podziemnymi. W garażach podziemnych, w każdym budynku, projektowane jest 20 miejsc postojowych. Projektowane są także 94 miejsca postojowe terenowe - łącznie zapewnia się 154 miejsca postojowe. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych projektowane są wyłącznie jako terenowe. Na terenie inwestycji projektowane są drogi wewnętrzne - do miejsc postojowych i zjazdów do garaży podziemnych, chodniki, miejsca postojowe i miejsce pod osłonę śmietnika. Dostęp do drogi publicznej - ul. Nowowiejska (dz. nr 202, AM-6, obręb 0033) odbywać się będzie bezpośrednio z działki nr 235/7 poprzez istniejący zjazd zwykły. Teren uzbrojony w sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodnej, sieć energetyczną, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną. Teren inwestycji na planie wieloboku, nieregularny, o dużym spadku w kierunku zachodnim i wschodnim. Na terenie działki projektuje się wykonanie trawników, nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, obsadzenia skarp ziemnych oraz wykonanie placów zabaw i terenów rekreacyjnych. Na działce występują elementy zieleni wysokiej, które w zakresie kolizji z projektowaną inwestycją zostaną usunięte. Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu polegają na realizacji przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz energetycznego, które już zostały zrealizowane. Przyłącza ciepłownicze projektowane są wg odrębnego opracowania i będą realizowane przez przedsiębiorstwo ciepłownicze.

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 działki nr 235/7	16 016,00 m ²
Powierzchnia zabudowy zespołu budynków: w tym: Budynek A Budynek B Budynek C	1881,69 m ² 627,23 m ² 627,23 m ² 627,23 m ²
Powierzchnia całkowita zespołu budynków w tym: Budynek A Budynek B Budynek C	9 973,95 m ² 3 324,65 m ² 3 324,65 m ² 3 324,65 m ²
ilość mieszkań w zespole budynków w tym: Budynek A Budynek B Budynek C	102 34 34 34
Powierzchnia użytkowa mieszkań zespołu budynków w tym: Budynek A Budynek B Budynek C	5 477,28 m ² 1825,26 m ² 1825,26 m ² 1825,26 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	0,6227
Wskaźnik zabudowy działki	0,1175
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Wysokość budynku	12,00 m
Dachy budynków płaskie o kącie nachylenia połaci	4%
Liczba miejsc postojowych - wskaźnik mp na mieszkanie wynosi 1,51 w tym: terenowych w garażach podziemnych	154 94 60
Liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych	60
Powierzchnia dróg/parkingów/placów/chodników	3 712,09 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna co stanowi 65% terenu inwestycji przy czym ponad 50% tego terenu tj. 6 545m ² stanowi teren wypoczynku i rekreacji	10 422,22 m ²
Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika 28m ² /1 mieszkaniec	196

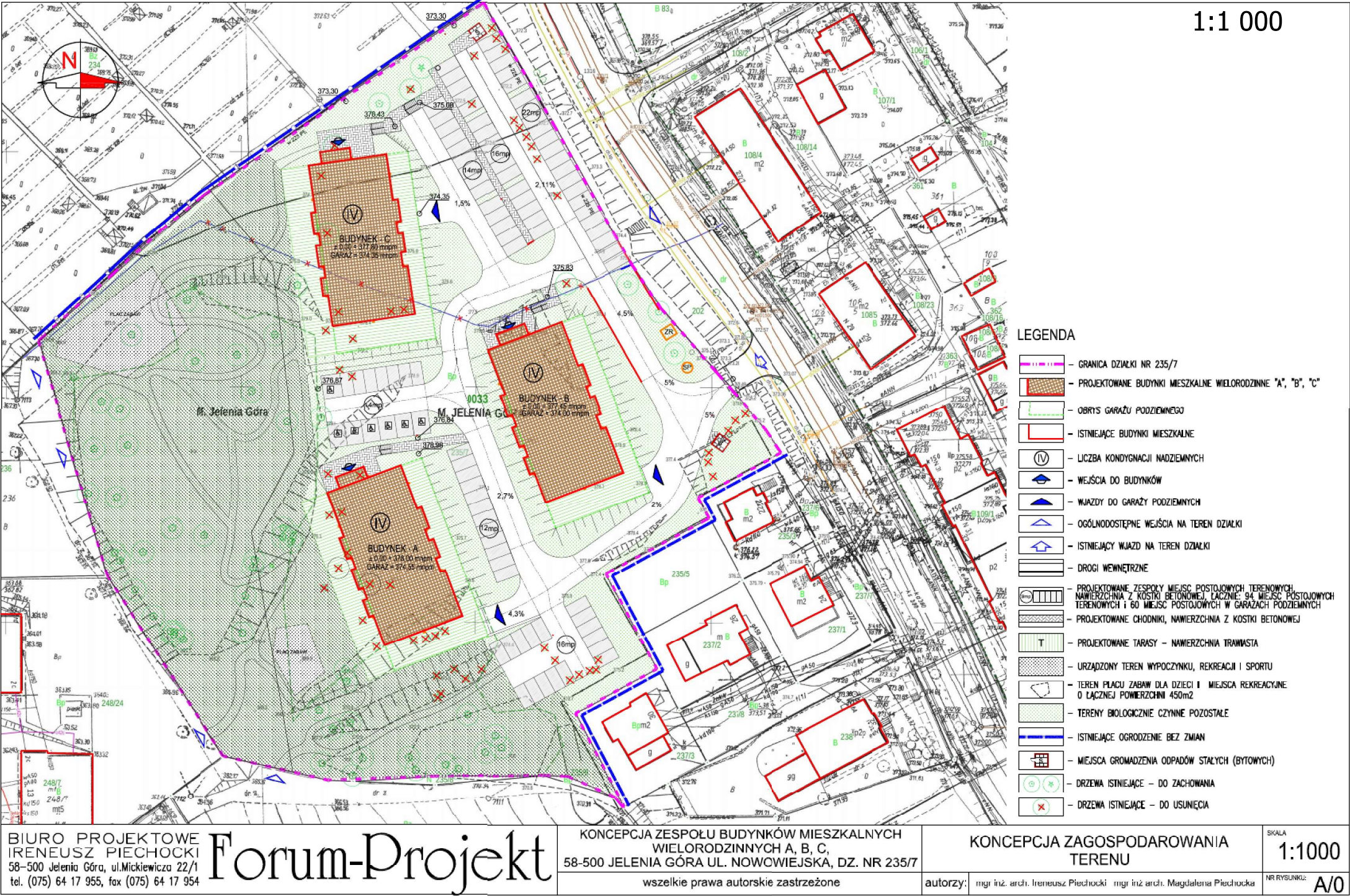
Powierzchnia projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 0,5593 ha, powierzchnia użytkowa projektowanych garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 0,5324 ha, a długość projektowanych dróg wewnętrznych wynosi 0,48km.

W związku z powyższym inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.). Przedsięwzięcie nie wpływa negatywnie na warunki higieniczno-zdrowotne użytkowników istniejących obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Załącznik nr 3 do uchwały nr2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 2025 r.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej.

Konsepca zagospodarowania terenu wchodząca w skład koncepcji architektonicznourbanistycznej, 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 zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) w Jeleniej Górze (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 14.03.2025 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), 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 18.03.2025 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 150.2025.IX z dnia 18.03.2025 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.6730.6.2025 r. z dnia 18.03.2025 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.6730.6.2025 r. z 26.03.2025 r., 02.04.2025 r., 07.04.2025 r. oraz 08.04.2025 r., na podstawie art. 7 ust. 13 ustawy, przekazał wnioskodawcy kolejno: opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, opinię Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji (Ośrodek we Wrocławiu), opinię Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, opinię Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jeleniej Górze oraz opinię 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

działki nr 235/7 (am-6 ; 0033) w Studium oznaczony został symbolem MN - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Funkcją dominującą obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN jest funkcja mieszkaniowa wraz z towarzyszącą funkcją usługową. W obrębie obszaru można lokalizować:

- 1.a budynki mieszkalne, gospodarcze, wraz z usługami oraz infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
- 1.b budynki usługowe oraz rzemieślnicze, handel detaliczny,
- 1.c tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- 1.d budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- 1.e sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 1.f zieleń urządzoną i obiekty małej architektury.

Na tych terenach zapisy uchwały ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m (dział XVII ust. 6 - Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej MN, pkt 2 lit. c).

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.

Na realizację inwestycji w zbliżonym zakresie wydane zostało pozwolenie na budowę (decyzja nr 201/2024 z dnia 29.11.2024 r.), a Inwestor rozpoczął już roboty budowlane. Jedyną różnicą pomiędzy kształtem inwestycji zatwierdzonym ww. decyzją, a kształtem wynikającym z wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest dodanie jednej kondygnacji nadziemnej oraz związane z tym zwiększenie wysokości budynków z 10 m do 12 m, a także zmiana konstrukcji dachów ze spadowych na dachy płaskie. Pozostałe parametry inwestycji, w tym powierzchnia zabudowy czy powierzchnia podlegająca przekształceniu pozostaną bez zmian.

Inwestor przedłożył kompletny wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, która uwzględnia wymagania określone ustawą, wniosek został zaopiniowany i uzgodniony przez odpowiednie organy, w związku z czym postanowiono ustalić lokalizację przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.