

**Projekt**

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach numer: 22/3, 22/9, 22/8, 22/4, 22/5 i 22/7 (AM-1, obr. 0020) 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 2025 r. poz. 1153) oraz 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 z późn. zm.), 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) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pod nazwą „Budowa budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej na działkach numer: 22/3, 22/9, 22/8, 22/4, 22/5, 22/7 w Jeleniej Górze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”.

**§ 2.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**§ 3.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Jelenia Góra.

| L.p. | Zakres kompetencji                                                 | Uwagi/Opinia | Data i podpis |
|------|--------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1.   | Przygotował -<br>Julian Wajenerowski<br>.....<br>(Imię i nazwisko) |              |               |
| 2.   | Przegląd -<br>Naczelnik lub osoba upoważniona                      |              |               |
| 3.   | Przegląd -<br>Dyrektor Departamentu lub osoba upoważniona          |              |               |
| 4.   | Opinia -<br>Radca Prawny                                           |              |               |
| 5.   | Przegląd -<br>Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona               |              |               |
| 6.   | Przegląd/Opinia -<br>Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona         |              |               |



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2025**  
**Rady Miejskiej Jeleniej Góry**  
**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach numer: 22/3, 22/9, 22/8, 22/4, 22/5 i 22/7 (AM-1, obr. 0020) 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 2025 r. poz. 1153).

W związku z wpływem w dniu 23.05.2025 r. wniosku (uzupełnionego formalnie w dniu 06.06.2025 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach numer: 22/3, 22/9, 22/8, 22/4, 22/5 i 22/7 (AM-1, obr. 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 11.06.2025 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 186.2025.IX z dnia 11.06.2025 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.6730.13.2025 r. z dnia 12.06.2025 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.6730.13.2025 r. z 20.06.2025 r., 30.06.2025 r. oraz 04.07.2025 r., na podstawie art. 7 ust. 13 ustawy, przekazał wnioskodawcy kolejno: opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, opinię Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jeleniej Górze oraz opinię Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

Pozostałe powiadomione organy i instytucje nie zajęły stanowiska odnośnie przedmiotowego wniosku. Miejski Zarząd Dróg i Mostów (podmiot zarządzający drogami w imieniu Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, który jest właściwym zarządcą drogi w myśl ustawy) negatywnie zaopiniował przedmiotową inwestycję pod względem dostępu do drogi publicznej poprzez działki drogowe należące do Miasta (działki nr 28/1 i 28/2, przez które wskazany został jeden ze sposobów dostępu od strony ulicy Okopowej, nie są działkami pozostającymi w zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów). Inwestor wykazał jednak prawnie zagwarantowany dostęp do drogi publicznej (ulicy Zgorzeleckiej) poprzez działki nr 20 i 22/1, na których ustanowiona została stosowna służebność przechodu i przejazdu na całej długości i szerokości tych działek, a koncepcja wskazywała także taki sposób obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji.

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.

Wyjątki od powyższej zasady zawarto w art. 5 ust. 4, zgodnie z którym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów:

- 1) które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane;
- 2) na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) na których jest zlokalizowany budynek biurowy.

Po analizie złożonego wniosku stwierdzono, że w obowiązującym 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: P - obszary przemysłowe i UC 16 - obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Funkcją dominującą obszarów przemysłowych P, wyznaczonych w Studium jest działalność produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) zakłady produkcyjne, bazy, składy, magazyny, w tym handel hurtowy,
- b) urządzenia i obiekty obsługi komunikacji kołowej, w tym stacje paliw,
- c) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- d) urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- e) budynki biurowe, socjalne,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zieleń urządzoną i izolacyjną, obiekty małej architektury,
- h) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych) na obszarach wskazanych graficznie na rysunku studium nr 4,
- i) dopuszcza się utrzymanie (przebudowa, modernizacja) istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Na obszarach przemysłowych wyznaczonych w Studium ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 4,0,
- b) minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 5%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.

Na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Teren inwestycji objęty jest także obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zgorzeleckiej w Jeleniej Górze (uchwała nr 255.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r.), w którym działki znajdują się w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem P,U,UC o przeznaczeniu podstawowym obejmującym: zabudowę produkcyjną, w tym zabudowę związaną z rzemiosłem, składy, magazyny, zabudowę usługową, w tym handlową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, parki naukowo-technologiczne i inkubatory przedsiębiorczości.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że teren objęty wnioskiem wypełniał dwa ustawowe warunki umożliwiające realizację inwestycji mieszkaniowej, pomimo sprzeczności ze studium tj. można na nim zlokalizować obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a ponadto

jest to teren poprodukcyjny dawnych Zakładów Mechaniczno-Odlewniczych ZREMB sp. z o. o. (produkcja części maszyn i odlewnia metali kolorowych). Parametry planowanej zabudowy nie przekroczyły ponadto granicznych wartości określonych w Studium.

Co do zasady budynki realizowane w ramach specustawy w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne (art. 17 ust. 6 pkt 1 ustawy). Od tej zasady ustawa również przewiduje odstępstwo, a mianowicie jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (art. 17 ust. 7 ustawy). W odległości mniejszej niż 500 m od granicy terenu inwestycji znajdują się istniejące budynki o wysokości 18 metrów i 7 kondygnacjach nadziemnych. Inwestor korzystając z ww. możliwości odstępstwa, zwiększył postulowaną wysokość budynku do 18 m i 6 kondygnacji nadziemnych.

Uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest rozstrzygnięciem o charakterze uznaniowym (por. wyrok NSA z dnia 14 października 2020 r. sygn. akt II OSK 3942/19).

Jak wskazano wcześniej, w obowiązującym 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 objętych wnioskiem oznaczony został symbolami: P - obszary przemysłowe i UC 16 - obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Funkcją dominującą obszarów przemysłowych P, wyznaczonych w Studium jest działalność produkcyjna, składowa, magazynowa i usługowa.

Odmawiając ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, brano pod uwagę przede wszystkim brak zgodności zamierzenia z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla kwartału zabudowy wyznaczonego ulicami: Zgorzelecką, Jana II Sobieskiego i Karola Miarki, ustalono utrzymanie dotychczasowej funkcji tego terenu jako strefy przemysłowej, położonej w sąsiedztwie dwóch dróg krajowych, linii kolejowych oraz rzeki, które to często stanowią elementy warunkujące rozwój tego typu funkcji w danej lokalizacji. Istotną kwestią w odniesieniu do wspomnianej bliskości głównych szlaków komunikacyjnych jest też poziom hałasu generowanego przez środki transportu, który co do zasady

nie stanowi uciążliwości w przypadku obiektów przemysłowych czy też usługowych, natomiast stanowi istotny czynnik wpływający na komfort zamieszkania. Utrzymanie potencjalnej powierzchni inwestycyjnej pozostaje ważnym aspektem zrównoważonego rozwoju Miasta. Dostępność tego typu terenów i obiektów warunkuje rozwój lokalnego sektora produkcyjnego. Zmiana przeznaczenia terenów zielonych generuje duże koszty (w tym infrastrukturalne i środowiskowe), a przez to zasadne jest utrzymanie już wysoko przekształconych i przystosowanych infrastrukturalnie terenów przemysłowych.

Biorąc pod uwagę powyższe tj. kierunki rozwoju Miasta, wyznaczone w przyjętym przez tut. Radę Miejską Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy, przedkłada się Radzie Miejskiej Jeleniej Góry projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach numer: 22/3, 22/9, 22/8, 22/4, 22/5 i 22/7 (AM-1, obr. 0020) w Jeleniej Górze