

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2026 r.



w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem nadziemnym i infrastrukturą techniczną przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 18/10, 18/13 i 18/14 (obręb ewidencyjny 0060) 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 2026 r. poz. 662) 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 2025 r. poz. 1754), 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 polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem nadziemnym i infrastrukturą techniczną przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego, na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 18/10, 18/13 i 18/14 (obręb ewidencyjny 0060) 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: 33,00 m², minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 4500,00 m²;
- b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkania: 101,00 m², maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 4900,00 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 80;
- b) maksymalną – 91;

3) inwestycja nie przewiduje realizacji powierzchni handlowej i usługowej;

4) określa się zmianę w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem nadziemnym oraz infrastrukturą techniczną, w tym: – budowie układu komunikacyjnego - chodników, miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, wjazdów do garażu, zjazdów z dróg publicznych; – budowie przyłączy i instalacji zewnętrznych; – budowie miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów; – wykonaniu niwelacji terenu, wykonania trawników, nasadzeń zieleni niskiej i obsadzenia skarp ziemnych;

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

- a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłączy - na podstawie wydanych przez gestora sieci technicznych warunków przyłączenia;
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - na podstawie wydanych przez gestora sieci technicznych warunków przyłączenia;
- c) przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej w porozumieniu z gestorem sieci;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu melioracyjnego w ciągu ulicy Ogińskiego - na podstawie zapewnienia i warunków technicznych wydanych przez zarządcę drogi.

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

3. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na terenie działek ewidencyjnych o numerach: 18/10, 18/13 i 18/14 (obręb ewidencyjny: 0060) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzących w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze JG1J/00077701/2.

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.

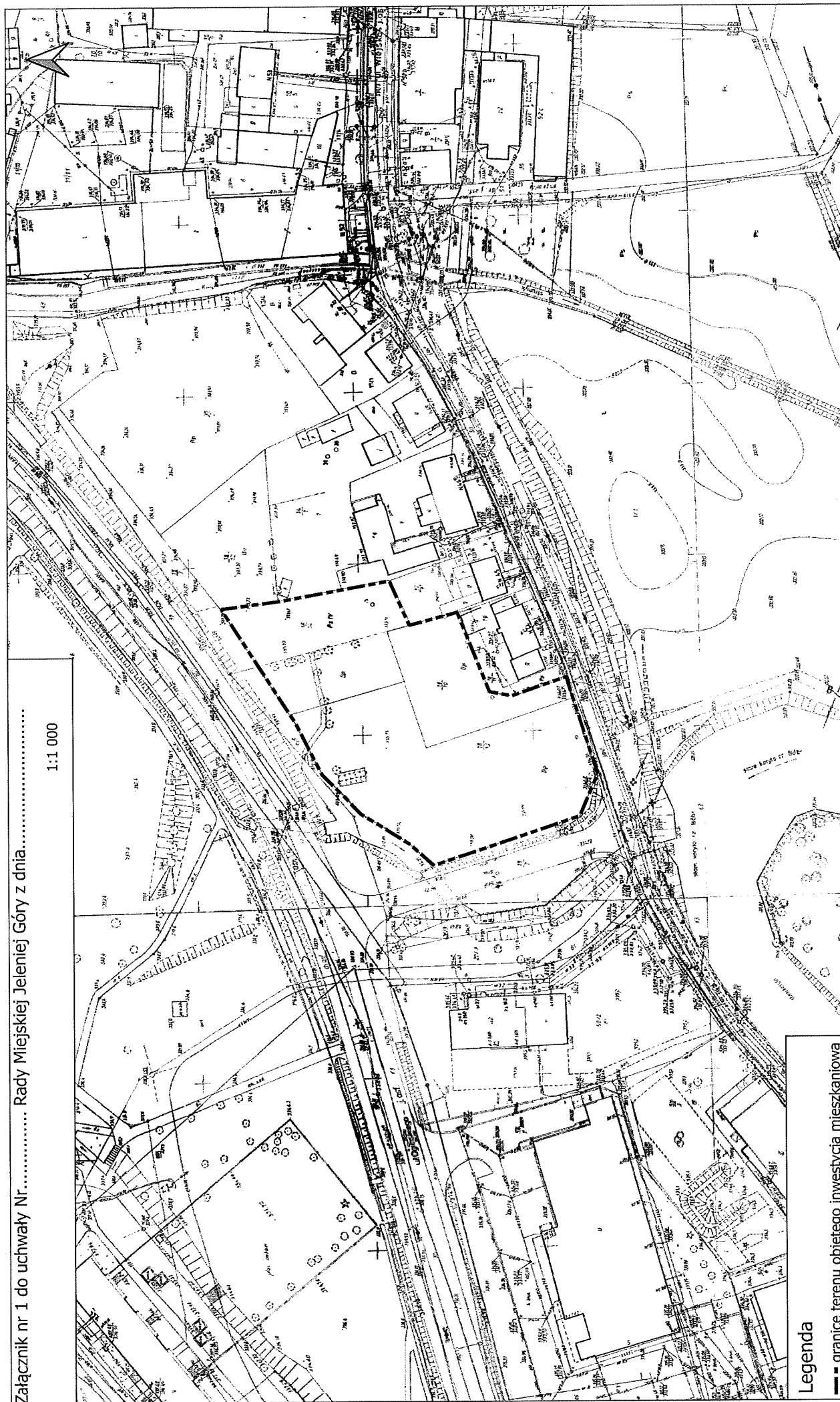
L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował - Magdalena Zmarzlik (Imię i nazwisko)	—	10.06.2026 r. Zmarzlik
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	10.06.2026 NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa Michał Stanek
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	Brak	11.06.2026 r. p.o. DYREKTOR Departamentu Rozwoju Karolina Szalewska-Wrona
4.	Opinia - Radca Prawny	—	radca prawny SEKRETARZ MIASTA Jeleniej Góry
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona		10.06.2026 Dariusz Lepieszko

6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		2026-06-11 SKARBNIK MIASTA Jeleniej Góry
----	---	--	--

Agata Skowrońska

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia

1:1 000



Legenda

--- granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej Jeleniej Góry

z dnia.....2026 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) przewidywane zapotrzebowanie na media:

- zapotrzebowanie na wodę: $Q_{sr} = 52,20 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 297,00 kW,
- zapotrzebowanie na energię cieplną: 362,00 kW,
- odprowadzenie ścieków: $Q_{sr} = 52,20 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- wody opadowe będą odprowadzane do rowu melioracyjnego w ulicy Ogińskiego w ilości do 25 l/s poprzez system urządzeń retencyjnych i regulator przepływu;

b) niezbędna ilość miejsc postojowych:

inwestycja zakłada zapewnienie 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (łącznie 137 stanowisk), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; przewiduje się realizację stanowisk postojowych naziemnych i w garażu nadziemnym;

c) sposób zagospodarowania odpadów:

przewiduje się usuwanie odpadów w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej; odpady stałe będą gromadzone w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji w miejscach zadaszonych i osłoniętych.

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 budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami wraz z garażem nadziemnym i infrastrukturą techniczną, o łącznej ilości lokali mieszkalnych 91. Budynek projektowany jest jako 4-5 kondygnacyjny z akcentem architektonicznym - dominantą o wysokości 10 kondygnacji z garażem nadziemnym oraz infrastrukturą techniczną w tym ze zjazdem z ul. Kamińskiego i przebudową zjazdu z ul. Wiejskiej. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych projektowane są wyłącznie jako terenowe (8 miejsc). Teren inwestycji na planie wieloboku, nieregularny, płaski. Na terenie działki projektuje się wykonanie trawników, nasadzenia zieleni niskiej i obsadzenia skarp ziemnych. Na działce występują elementy zieleni wysokiej, które w zakresie kolizji z projektowaną inwestycją zostaną usunięte wg odrębnego postępowania;

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 budowlanej - dz. nr 18/10, 18/13, 18/14	5 120,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	1 138,79 m ²

Powierzchnia całkowita	8 461,42 m ²
Ilość mieszkań	91
Powierzchnia użytkowa mieszkań	4 844,00 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,65
Wskaźnik zabudowy działki	0,22
Ilość kondygnacji nadziemnych w odległości nie większej niż 500 m o budynku objętego inwestycją mieszkaniową znajdują się budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 7 ww. ustawy (o wysokości 12 kondygnacji)	do 4 do 10
Ilość kondygnacji garażu	1
Wysokość budynku	od 12,16 m do 15,85 i 29,80 m dla akcentu architektonicznego (dominanty)
Kubatura	24 706,73 m ³
Dachy budynków płaskie o kącie nachylenia połaci	4%
Ilość miejsc postojowych - wskaźnik mp na 1 mieszkanie wynosi 1,505 w tym:	137
terenowych	56
w garażu	81
Powierzchnia dróg/parkingów/ placów / chodników	2 042,09 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna co stanowi 27,20% terenu inwestycji	1 392,20 m ²
Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika 28m ² /powierzchnię użytkową mieszkań	173

Powierzchnia projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 0,3181 ha, powierzchnia użytkowa projektowanych garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 0,3267 ha, a długość projektowanych dróg wewnętrznych wynosi 0,218 km.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagana decyzja środowiskowa, a przedsięwzięcie nie wpływa negatywnie na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów w sąsiedztwie terenu inwestycji. Uciążliwość obiektów ogranicza się do działki budowlanej, na której usytuowany będzie projektowany budynek.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem nadziemnym i infrastrukturą techniczną przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 18/10, 18/13 i 18/14 (obręb ewidencyjny 0060) 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 2025 r. poz. 1754) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662).

W związku z wpływem w dniu 30.04.2026 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem nadziemnym i infrastrukturą techniczną przy ul. Michała Kleofasa Ogińskiego, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 18/10, 18/13 i 18/14 (obręb ewidencyjny 0060) 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 01.06.2026 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 329.2026.IX z dnia 01.06.2026 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.6730.17.2026 r. z dnia 01.06.2026 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) na podstawie art. 7 ust. 13 ustawy, przekazał wnioskodawcy otrzymane opinie.

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 w Studium oznaczony został symbolem MU - obszary mieszkaniowo-usługowe. Funkcją obszarów mieszkaniowo – usługowych MU jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa, głównie w zakresie usług podstawowych dla mieszkańców miasta/dzielnicy. W obrębie obszaru można lokalizować:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,
- b) budynki usługowe, produkcyjne oraz rzemieślnicze, handel,
- c) budynki gospodarcze wraz z infrastrukturą komunikacyjną (garaże, parkingi),
- d) tereny i obiekty sportowo – rekreacyjne,
- e) budynki i obiekty użyteczności publicznej oraz obiekty sakralne,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- g) zieleń urządzonej i obiekty małej architektury.

Na tych terenach zapisy uchwały ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 16 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m, a także maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0 oraz minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie – 20%. 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.

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

PREZYDENT MIASTA
Jeleniej Góry
Jerzy Łasnik

M. Bida