

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 79 (AM-6, obr. 0005), przy ul. Stanisława Staszica 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 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 2025 r. poz. 1754 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), Rada Miejska Jeleniej Góry uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 79 (AM-6, obr. 0005), przy ul. Stanisława Staszica 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: 3100,00 m²;
- b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 3600,00 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 60;
- b) maksymalną – 75;

3) ustala się realizację do 4 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej od 180,00 m² do 300,00 m² (od 5,00% do 8,33% maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań);

4) określa się zmianę w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym: – budowie układu komunikacyjnego - chodników, miejsc postojowych, dróg wewnętrznych; – przebudowie zjazdów z dróg publicznych; – budowie przyłączy i instalacji zewnętrznych; – budowie miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów;

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 kanalizacji deszczowej - na podstawie 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 działki ewidencyjnej numer 79 (arkusz mapy 6; obręb ewidencyjny: 0005) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzących w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze JG1J/00026620/8.

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.

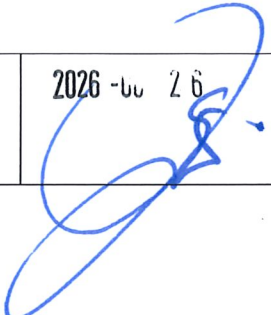
§ 4. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

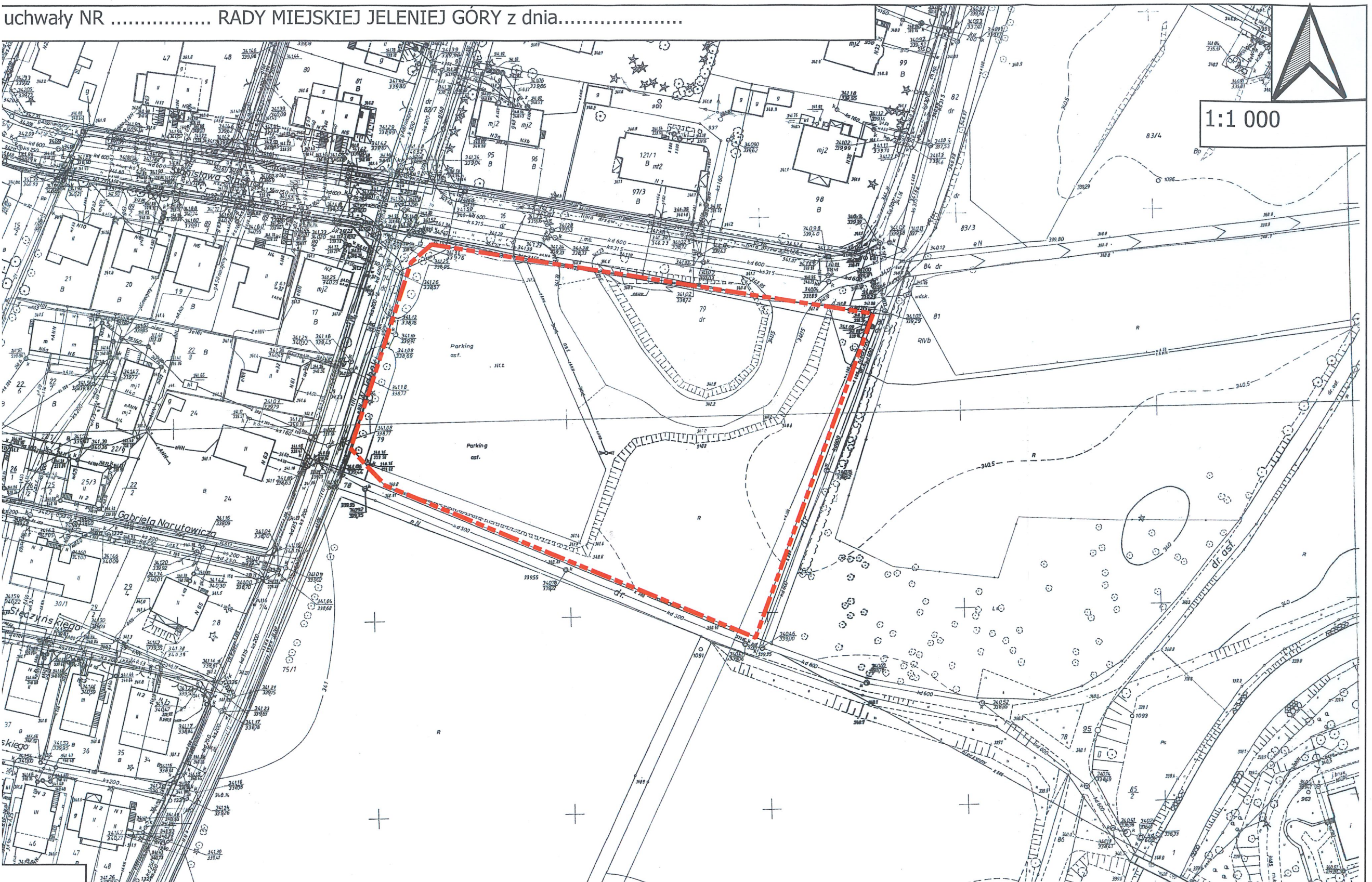
§ 6. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

L.p.	Zakres kompetencji	Uwagi/Opinia	Data i podpis
1.	Przygotował - Julian Wajenerowski (Imię i nazwisko)	—	26.08.2026 Julian Wajenerowski Kierownik Referatu Architektury Wydział Architektury, Urbanistyki i Budownictwa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona	—	26.08.2026 NACZELNIK WYDZIAŁU Architektury, Urbanistyki i Budownictwa
3.	Przegląd - Osoba Kierująca Departamentem lub osoba upoważniona	—	26.08.2026 p.o. DYREKTOR Departamentu Rozwoju Karolina Szalewska-Wrona
4.	Opinia - Radca Prawny	—	Radca prawny Anna Julia Król WŁ/JG/321
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	26.08.2026 KOORDYNATOR ds. Systemów Zarządzania Daria Kowalczyk

6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona		2026 - 00 2 6 
----	---	---	--

uchwały NR RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia.....



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: $Q_{sr.d} = 15,30 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max.h} = 2,40 \text{ m}^3/\text{h}$,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: moc przyłączeniowa 161,5 kW,
- zapotrzebowanie na energię ciepłą: źródłem ciepła będą pompy ciepła zasilane z przyłącza elektroenergetycznego o mocy przyłączeniowej wskazanej powyżej,
- odprowadzenie ścieków: $15,30 \text{ m}^3/\text{d}$,
- odprowadzane wód opadowych i roztopowych do istniejącej kanalizacji deszczowej, na warunkach właściwego zarządcy sieci, z zastosowaniem urządzeń regulujących odpływ.;

b) niezbędna ilość miejsc postojowych:

inwestycja zakłada zapewnienie min. 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (łącznie 107 stanowisk), w tym dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne; realizacja stanowisk postojowych naziemnych z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

c) sposób zagospodarowania odpadów:

przewiduje się usuwanie odpadów w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej; miejsce gromadzenia odpadów wbudowane w parter budynku, obsługiwane wydzielonym dojazdem.

2. Planowany sposób 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 jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, o układzie trójskrzydłowym, ze wspólnym, trzykondygnacyjnym holem centralnym i trzonem komunikacji pionowej złożonym z dwóch wind oraz wydzielonej klatki schodowej. Układ komunikacji wewnętrznej – korytarzowy. Przeznaczenie obiektu: mieszkalne wielorodzinne, z częścią usługową w parterze skrzydła północnego. Zagospodarowanie terenu obejmuje: trzy zespoły naziemnych miejsc postojowych z dojazdami od ul. Staszica, ul. Tabaki oraz od strony dz. ew. nr 78, drogi wewnętrzne i chodniki, ogródki przypisane do lokali w parterze, wiaty rowerowe, plac zabaw, zieleni urządzonej oraz teren biologicznie czynny na gruncie rodzimym. Teren zostanie ogrodzony wyłącznie częściowo – w zakresie parkingów od strony ulic Staszica i Tabaki; część południowa i zachodnia wraz z placem zabaw pozostanie nieogrodzona i ogólnodostępna.

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:

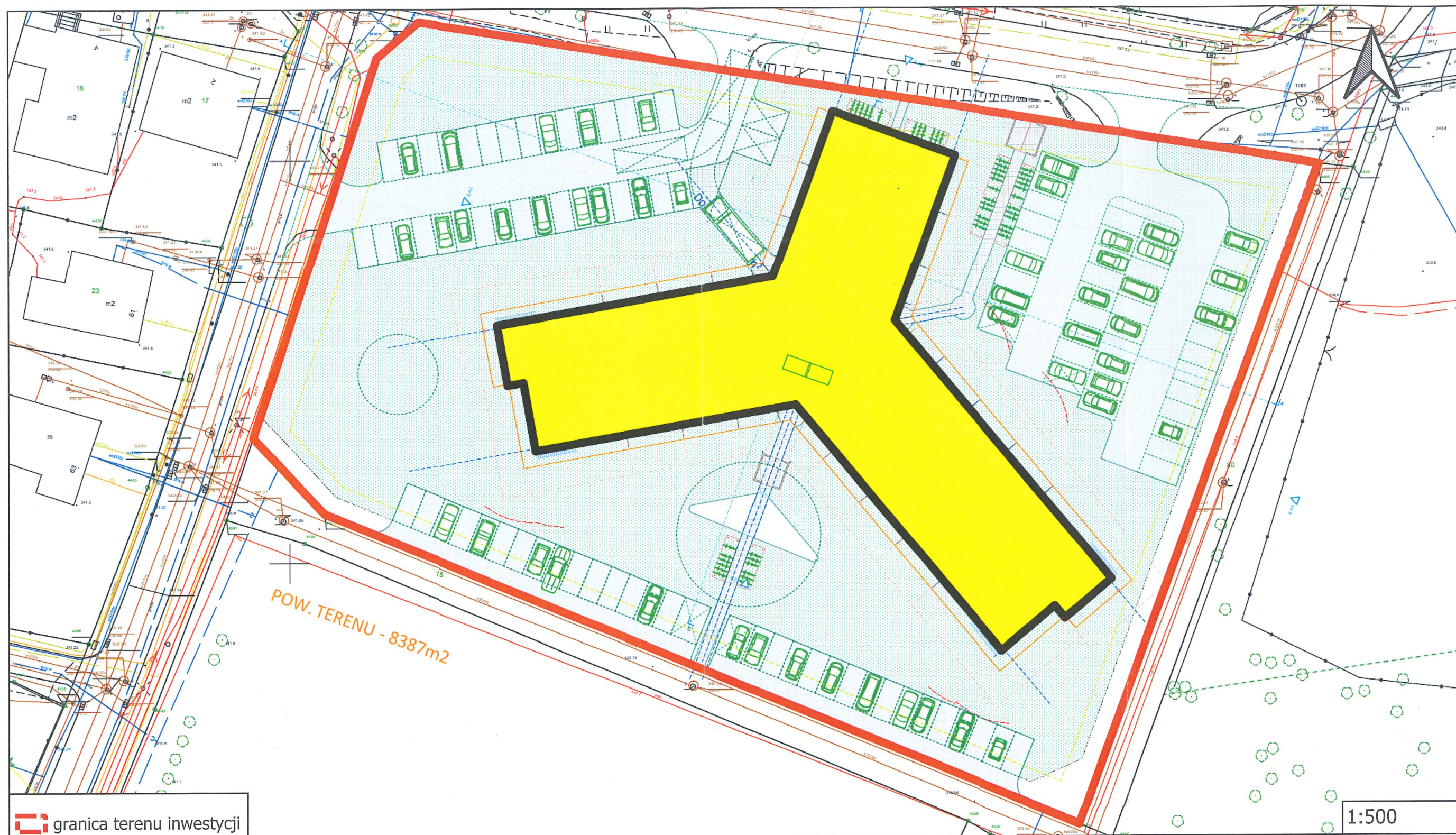
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 8 387,00 m²;
- b) liczba budynków: 1;
- c) powierzchnia zabudowy: 1 669,50 m², tj. 19,9% powierzchni terenu;
- d) powierzchnia całkowita kondygnacji użytkowych: 5 008,50 m². Intensywność zabudowy: 0,597;
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
- f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- g) powierzchnia biologicznie czynna: 4 221,40 m², tj. 50,33% powierzchni terenu;
- h) liczba miejsc postojowych: 107, w tym 6 dla osób niepełnosprawnych;
- i) maksymalna liczba mieszkańców ustalona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy: 129 osób (3 600,00 m² / 28 m²),
- j) etapowanie: inwestycja realizowana będzie w jednym etapie.

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. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana. Uciążliwość projektowanych obiektów zamyka się w granicach działki objętej wnioskiem; inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko, ani na higienę i zdrowie użytkowników obiektów sąsiednich.

Załącznik nr 3 do uchwały nrRADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej.

Konsepca zagospodarowania terenu wchodząca w skład koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej - autor mgr inż. arch. Jakub Bazelak



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

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 79 (AM-6, obr. 0005), przy ul. Stanisława Staszica 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.).

W związku z wpływem wniosku z dnia 09.07.2026 r. (wpływ 30.07.2026 r., nr rej. O.35629.2026, uzupełniony dnia 05.08.2026 r.) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce nr 79 (AM-6, obr. 0005), przy ul. Stanisława Staszica 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 06.08.2026 r. oraz poinformował poprzez obwieszczenie nr 355.2026.IX z dnia 06.08.2026 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.6730.28.2026 r. z dnia 06.08.2026 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 doręczenia 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 ML - Obszary zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowe o niskiej intensywności. Funkcją dominującą obszarów zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz mieszkaniowych o niskiej intensywności ML jest obsługa ruchu turystycznego oraz rekreacja. W obrębie obszaru można lokalizować:

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

Na tych terenach zapisy studium ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m, z możliwością wprowadzenia akcentu architektonicznego o wysokości maksimum 30 m, a także maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 oraz minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie – 40%. 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
Jerzu Łuzniak

hth