

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 41 (AM-2; obręb 0008) wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejącej drogi w ciągu ulicy Leśnej, budowie zjazdów i rozbudowie sieci na terenie działek nr 15 i 42 (AM-2; obręb 0008) 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 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 41 (AM-2; obręb 0008) wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejącej drogi w ciągu ulicy Leśnej, budowie zjazdów i rozbudowie sieci na terenie działek nr 15 i 42 (AM-2; obręb 0008) 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: 25 m², minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 3148,26 m²;

b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 150 m², maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 4722,38 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

a) minimalną – 58;

b) maksymalną – 86;

3) inwestycja nie przewiduje realizacji powierzchni przeznaczonej na działalność handlową i usługową;

4) określa się zmianę w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegającą na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 41 (AM-2; obręb 0008) wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejącej drogi w ciągu ulicy Leśnej, budowie zjazdów i rozbudowie sieci, w tym: – dojeżdża i dojazdy do budynków o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej wraz z miejscami postojowymi, – układ kanalizacji sanitarnej, – układ instalacji wodociągowej, – układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym, – układ instalacji kanalizacji teletechnicznej, – lokalizacja pomp ciepła, – lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów, – przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego na dz. nr 15 i budowę układu komunikacyjnego na dz. nr 42. Przebudowa drogi o parametrach nie niższych niż kategoria KR1, klasa L1/2-1. W skład drogi w pasie rozgraniczającym wchodzi: komunikacja kołowa, pas ruchu pieszego i pobocze.

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

336. 2026

26.08.2026



- a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci oraz budowę przyłączy - na podstawie wydanych przez gestora sieci technicznych warunków przyłączenia;
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę sieci oraz budowę przyłączy 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 - na własny, nieutwardzony teren lub do zbiorników retencyjnych.

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 41 (AM-2; obręb 0008) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze JG1J/00110662/0. Inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na terenie działek numer 15 i 42 (AM-2; obręb 0008) w Jeleniej Górze.

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. Nieruchomości, o których mowa w art. 38, ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- działka dr 15, obręb: 0008 CIEPLICE VIII, Arkusz mapy: 2, Identyfikator działki: 026101_1.0008.AR_2.15, KW JG1J/00081761/1
- działka 42, obręb: 0008 CIEPLICE VIII, Arkusz mapy: 2, Identyfikator działki: 026101_1.0008.AR_2.42, KW JG1J/00081308/8.

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.

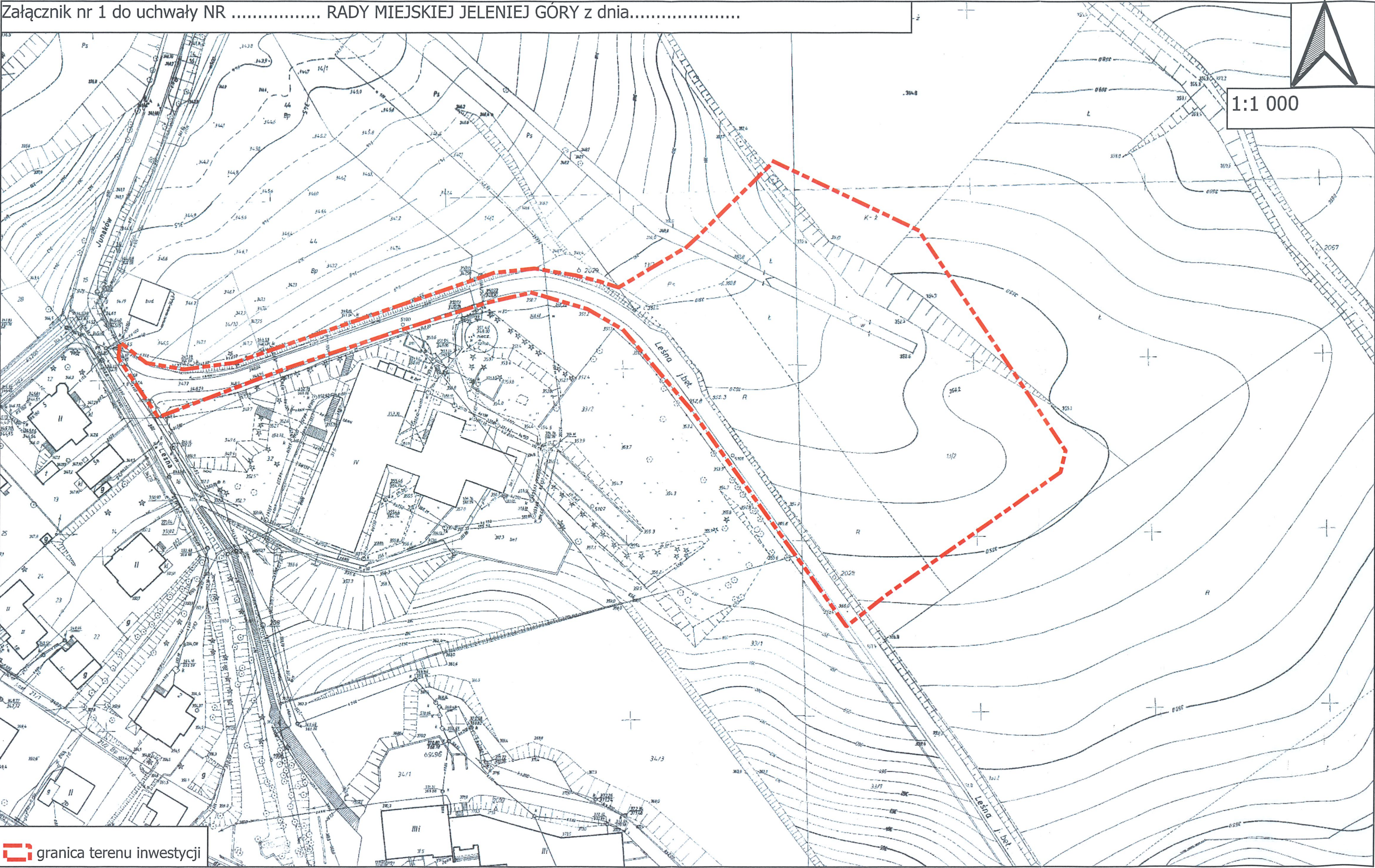
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 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 Wydziału Architektury i Budownictwa
2.	Przegląd - Naczelnik lub osoba upoważniona		26.08.2026 Michał Starek Naczelnik Wydziału Architektury 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	—	26.08.2026 radca prawny Anna Julia Król Wz/16/321
5.	Przegląd - Sekretarz Miasta lub osoba upoważniona	—	26.08.2026 KOORDYNATOR ds. Systemów Zarządzania Daria Kowalczyk
6.	Przegląd/Opinia - Skarbnik Miasta lub osoba upoważniona	—	2026-08-26



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: $Q_{sr} = 20,96 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 485 kW,
- zapotrzebowanie na energię cieplną: 309 Kw,
- odprowadzenie ścieków: $Q_{sr} = 20,96 \text{ m}^3/\text{dobę}$,
- odprowadzane wód opadowych i roztopowych: $Q=55 \text{ dm}^3/\text{s}$;

b) niezbędna ilość miejsc postojowych:

inwestycja zakłada zapewnienie min. 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (łącznie 108 stanowisk), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; realizacja stanowisk postojowych naziemnych oraz 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 inwestycyjnym.

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 planowana jest budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz realizacja inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie i budowie układu komunikacji oraz rozbudowie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej na działkach sąsiednich;

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 inwestycyjnego: 8079 m^2 ,
- b) planowana powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję mieszkaniową: 8079 m^2 ,
- c) planowana powierzchnia zabudowy (minimalna): 1431 m^2 ,
- d) planowany wskaźnik powierzchni zabudowy (minimalny): 0,177,
- e) planowana powierzchnia biologicznie czynna (maksymalna): $4381,08 \text{ m}^2$ (54%),
- f) planowana (minimalna) powierzchnia całej komunikacji wewnętrznej (kołowa, miejsca parkingowe, piesza) : $2111,47 \text{ m}^2$,
- g) powierzchnia całkowita (minimalna): $6185,98 \text{ m}^2$,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy (minimalny): 0,76,

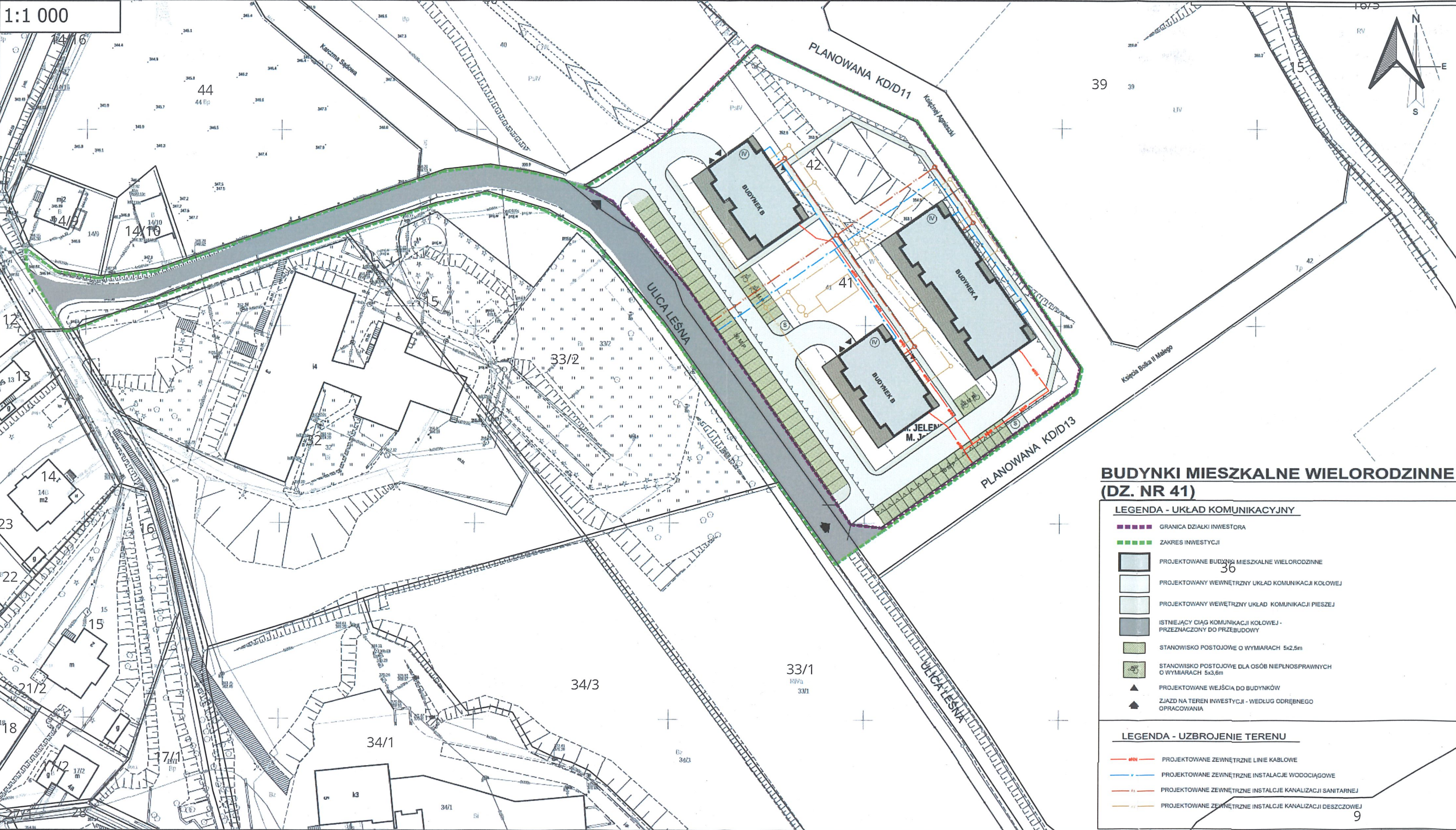
- i) planowana powierzchnia zabudowy (maksymalna): 2 146,51 m², powierzchnia powierzchni zabudowy (maksymalna): 2 146,51 m²,
- j) planowany wskaźnik powierzchni zabudowy (maksymalny): 0,3, wskaźnik powierzchni zabudowy (maksymalny): 0,3,
- k) planowana powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): 2 504,49 m² (31%), powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): 2 504,49 m² (31%),
- l) planowana maksymalna powierzchnia całej komunikacji wewnętrznej (kołowa, miejsca parkingowe, piesza) : 3 167,21 m²,
- m) powierzchnia całkowita (maksymalna) : 9 278,98 m²,
- n) wskaźnik intensywności zabudowy (maksymalna): 1,2,
- o) wysokość zabudowy: max. 12 m mierzona od najniższej urządzonego terenu przy wejściu do budynku (4 kondygnacje nadziemne),
- p) geometria dachów: płaskie, o spadku do 5% ,
- r) szerokość elewacji frontowych: max. 50 m.

Planowana inwestycja nie zalicza się do rodzaju inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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. Radosław Wróblewski



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

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 41 (AM-2; obręb 0008) wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejącej drogi w ciągu ulicy Leśnej, budowie zjazdów i rozbudowie sieci na terenie działek nr 15 i 42 (AM-2; obręb 0008) 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 04.08.2026 r. (nr rej. O.36316.2026) o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działki nr 41 (AM-2; obręb 0008) wraz z inwestycją towarzyszącą polegającą na przebudowie istniejącej drogi w ciągu ulicy Leśnej, budowie zjazdów i rozbudowie sieci na terenie działek nr 15 i 42 (AM-2; obręb 0008) 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 356.2026.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.6730.30.2026 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 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 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:

- 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) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury.

Na tych terenach zapisy studium ustalają maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2 oraz minimalną powierzchnię terenów czynnych biologicznie – 30%. 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 Łuźniak

