



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 czerwca 2025 r.

Poz. 2758

UCHWAŁA NR 152.XX.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na dz. nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 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 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 przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na dz. nr 837/2 i 841 (AM-11, obręb 0020) 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 łącznie: 12 647,00 m²,
- b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 12 900,00 m²;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 143,
- b) maksymalną – 147;

3) na parterach budynków A, B i C planuje się lokale usługowe o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 830,00 m²;

4) w ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano następujące zmiany:

- wykonanie nasypów ziemnych na terenie działek 837/2 i 841 w celu zmniejszenia różnicy wysokości terenu między ww. działkami a działkami sąsiednimi,
- budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi (wg niniejszej procedury lokalizacji inwestycji mieszkaniowej),
- wykonanie nawierzchni utwardzonych: dojazdów do budynków, dojeżdż do budynków, parkingów ścieżek,

- zagospodarowanie otoczenia na terenie inwestycji oraz zagospodarowanie płyt stropodachów nad garażami podziemnymi jako ogrodów urządzonych, z miejscami rekreacji oraz placem zabaw,
- wykonanie nowych nasadzeń zieleni niskiej, montaż elementów małej architektury - między innymi: ławek, oświetlenia terenu, koszy na śmieci itp.

W celu realizacji inwestycji przewiduje się również: usunięcie kolizji linii energetycznych z projektowanymi budynkami na zasadach określonych przez gestora sieci energetycznej, budowę zjazdów, budowę bezpośrednich przyłączy do sieci wewnętrznych (elektrycznej, ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej) oraz odwodnienia terenów utwardzonych.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany i nieutwardzony. Obsługa komunikacyjna terenu będzie realizowana poprzez działki drogowe nr 835 i 843/1 przyległe do terenu inwestycji;

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

- a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej/ogólnospławnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci,
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci,
- c) przyłączenie do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci,
- d) 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 działek ewidencyjnych nr 837/2 i 841 (arkusz mapy: 11; obręb ewidencyjny: 0020) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101_1), wchodzących w skład nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze JGIJ/00116655/0.

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.

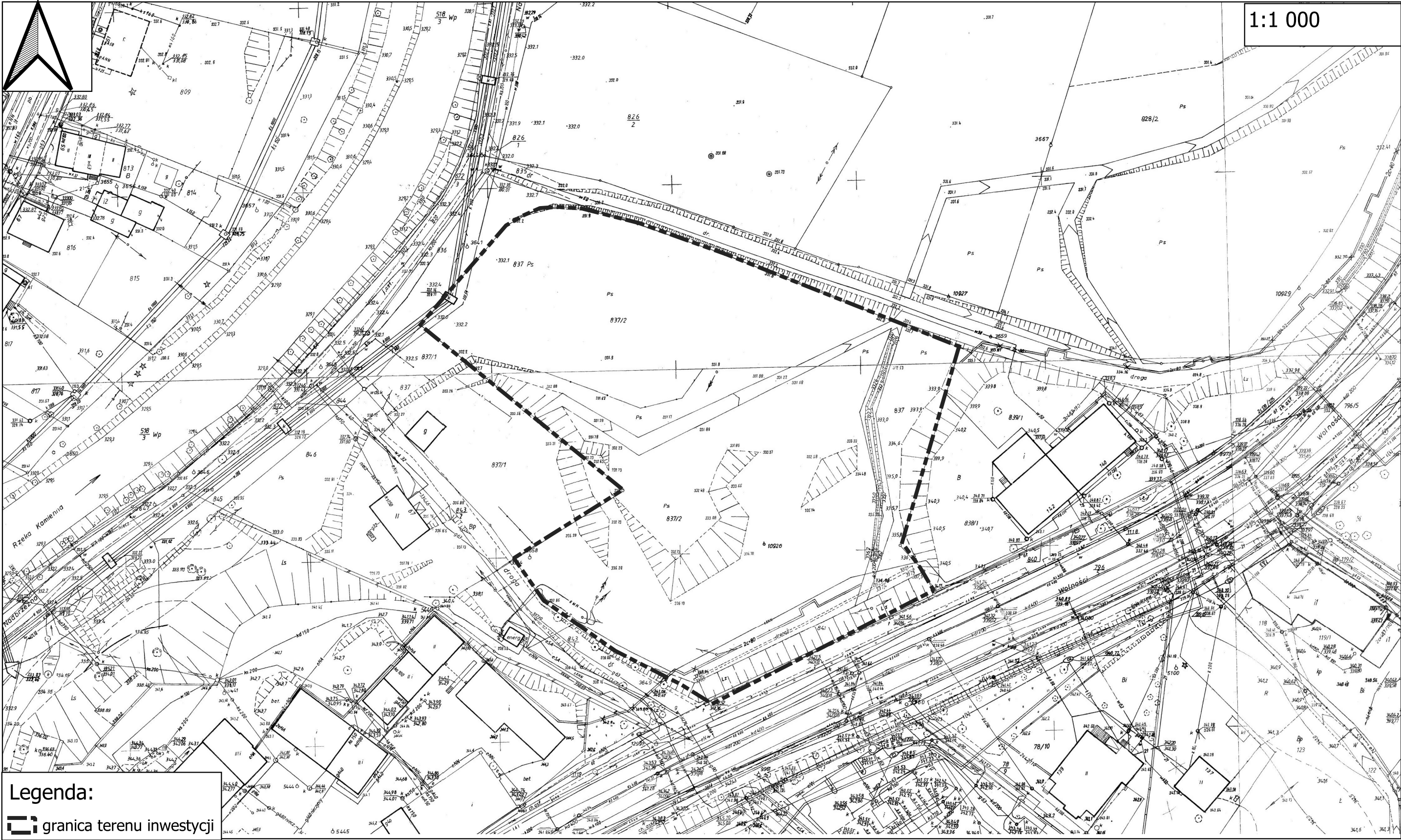
§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

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

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Wojciech Chadży

Załącznik nr 1 do UCHWAŁY NR 152.XX.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 28 maja 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 152.XX.2025
Rady Miejskiej Jeleniej Góry
z dnia 28 maja 2025 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) zapotrzebowanie na wodę:

Dla budynku A: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 17,28 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s,

Dla budynku B: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 26,56 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s,

Dla budynku C: woda do celów socjalno-bytowych średnio na dobę Qśr.d. 28,16 m³/d,

Woda do wewnętrznego gaszenia pożaru – przewidziano 3 hydranty DN 33, Qpoż 3 l/s,

b) odprowadzanie ścieków:

Dla budynku A: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 17,28 m³/d,

Dla budynku B: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 26,56 m³/d,

Dla budynku C: ścieki bytowe średnio na dobę Qśr.d. 28,16 m³/d,

c) zapotrzebowanie na energię cieplną:

Dla budynku A: sumaryczna moc cieplna Q= 315 kw,

Dla budynku B: sumaryczna moc cieplna Q= 310 kw,

Dla budynku C: sumaryczna moc cieplna Q= 355 kw,

d) zapotrzebowanie na energię elektryczną:

Dla budynku A:180 kW,

Dla budynku B:180 kW,

Dla budynku C:180 kW,

e) niezbędna ilość miejsc postojowych - inwestycja zakłada zapewnienie minimum 1,5 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (planuje się łącznie 238 stanowisk), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; przewiduje się realizację stanowisk postojowych naziemnych i w garażach podziemnych,

f) sposób zagospodarowania odpadów - przewiduje się usuwanie odpadów w ramach miejskiego systemu gospodarki komunalnej. W tym celu projekt zakłada lokalizację miejsc składowania odpadów w wiatach śmietnikowych lub w wydzielonych pomieszczeniach w każdym z budynków, przystosowanych do segregacji odpadów.

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

- a) na terenie przedmiotowych działek nr 837/2 i 841, zakłada się budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową zlokalizowaną w części parterów budynków A, B i C. Budynki są ukształtowane na rzutach wieloboków w sposób tworzący wewnętrzne półprywatne dziedzińce. Każdy z budynków posiadać będzie garaż podziemny na kondygnacji -1, zapewniający miejsca postojowe w liczbie co najmniej 1,5 miejsca postojowego dla 1 mieszkania oraz 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej (szczegóły dotyczące ilości miejsc postojowych podano w Charakterystyce koncepcji architektoniczno-urbanistycznej). Projektowane budynki będą miały wysokość 4 kondygnacji nadziemnych oraz będą posiadać antresole niebędące kondygnacjami. Projektowany układ urbanistyczny zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterach, zakłada następujący układ komunikacji: ciąg główny pieszo-jezdny z dostępem do drogi publicznej poprzez zjazd/y z działek nr 835, 843/1 i 842 od strony wschodniej i zachodniej; oraz ciągi piesze na dziedzińcach. Ciąg główny pieszo-jezdny wewnętrznej komunikacji będzie łączył oba zjazdy i pozwalał na wjazd do garaży podziemnych poszczególnych budynków. Wejścia do klatek schodowych poszczególnych budynków znajdować się będą od strony wewnętrznej dziedzińców. Ciągi piesze projektowane są również jako dojścia do miejsca rekreacji i sportu z placem zabaw. Na stropodachach dziedzińców założono, oprócz ciągów pieszych, wykonanie zieleni niskiej- ogólnodostępnych terenów rekreacji. W dziedzińcu budynku A planuje się wykonanie zielonego terenu rekreacji z placem zabaw. Różnice terenowe pomiędzy głównym ciągiem pieszo-jezdnym a dziedzińcami budynków A i B będą możliwe do pokonania dzięki projektowanej rampie zapewniającej możliwość poruszania się po całym założeniu osobom niepełnosprawnym, oraz schodom terenowym,
- 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 działek nr 837/2 i 841	1,1817 ha
Powierzchnia zabudowy zespołu budynków:	ok. 4048,00 m ²
Pozostała powierzchnia utwardzona (w tym dróg/parkingów/placów/chodników):	ok. 2604,00 m ²
Powierzchnia całkowita zespołu budynków	ok. 26 480,00 m ²
Liczba mieszkań w zespole budynków łącznie	min. 143, maks. 147
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 12 647,00 m ² , maks. 12 900,00 m ²
Łączna powierzchnia użytkowa lokali usługowych	830,00 m ²
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,15
Wskaźnik zabudowy działki	0,3435
Liczba kondygnacji nadziemnych	4
Liczba kondygnacji podziemnych	1
Maksymalna wysokość budynków	16,00 m
Rodzaj dachów budynków	płaskie
Liczba miejsc postojowych - wskaźnik mp na mieszkanie wynosi ponad 1,5	238
Powierzchnia biologicznie czynna co stanowi 35,93% terenu inwestycji przy czym ponad 50% tego terenu stanowi nieogrodzony teren wypoczynku i rekreacji	powierzchnia biol. czynna na stropodachach garaży podziemnych: 1838 m ² x 50% = 919 m ² ; powierzchnia biol. czynna naturalna (na terenie): ok. 3327 m ²
Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika 28 m ² /1 mieszkaniec	451

Realizowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla otoczenia ze względu na emisję zanieczyszczeń, nie stanowi źródła emisji hałasu, nie spowoduje zanieczyszczeń wód, gleby i zmiany warunków klimatycznych. Projektowane budynki nie powodują zacienienia bądź przesłaniania budynków sąsiednich rozporządzenia - warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzone będą do kanalizacji sanitarnej. Składowanie odpadów bytowych w pojemnikach do tego przeznaczonych z zapewnieniem odbioru odpadów wynikających z przepisów ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Projektowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla: głównych zbiorników wód podziemnych wieku triasowego. Nie przewiduje się zagrożeń dla higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu. Ogrzewanie obiektu zaprojektowano z miejskiej sieci ciepłowniczej.

Projektowana inwestycja nie jest również zaliczana do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Załącznik nr 3 do UCHWAŁY NR 152.XX.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 28 maja 2025 r.

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

