



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 czerwca 2025 r.

Poz. 2998

### UCHWAŁA NR 159.XXI.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY

z dnia 16 czerwca 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) 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 inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A", "B", "C" wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Nowowiejskiej, na terenie działki nr 235/7 (arkusz mapy 6; obręb 0033) 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: 43,00 m<sup>2</sup>, minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 5000,00 m<sup>2</sup>,
- b) maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkania: 75,00 m<sup>2</sup>, maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 6000,00 m<sup>2</sup>;

2) określa się liczbę mieszkań:

- a) minimalną – 90,
- b) maksymalną – 102;

3) inwestycja nie przewiduje realizacji powierzchni handlowej i usługowej;

4) określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach nadziemnych i garażami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym:

– dojeżdża i dojazdy do budynków wraz z miejscami postojowymi,

- układ kanalizacji sanitarnej,
- układ instalacji wodociągowej,
- układ kanalizacji deszczowej,
- układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym,
- układ kanalizacji teletechnicznej,
- sieć ciepłowniczą,
- lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów.

Ponadto inwestycja obejmuje budowę placu zabaw, urządzeń rekreacyjnych oraz nowe nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej (w tym obsadzenie skarp).

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany i nieutwardzony. Obsługa komunikacyjna terenu będzie realizowana poprzez istniejący zjazd na drogę publiczną - ulicę Nowowiejską;

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

- a) przyłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej poprzez projektowaną rozbudowę rozbudowę sieci wodociągowej i budowę przyłączy do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w porozumieniu z gestorem,
- b) przyłączenie do sieci elektroenergetycznej po rozbudowie sieci o stację transformatorową SN/nn wraz z liniami średniego oraz niskiego napięcia, zgodnie z oświadczeniem gestora sieci o możliwości przyłączenia,
- c) 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 działki ewidencyjnej nr 235/7 (arkusz mapy: 6; obręb ewidencyjny: 0033) w Jeleniej Górze (jednostka ewidencyjna 026101\_1), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta u numerze JG1J/00098543/9.

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.

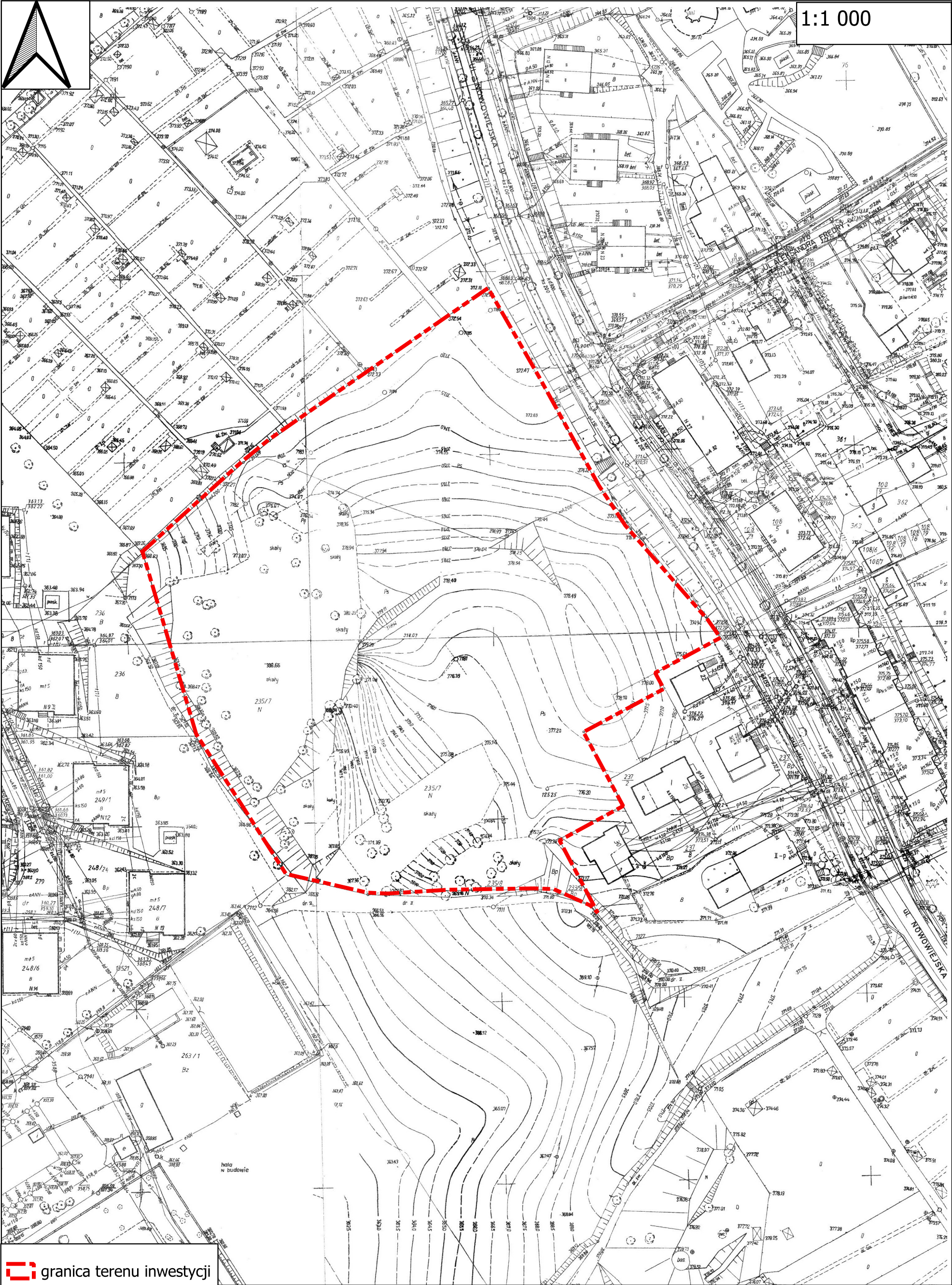
**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry.

§ 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 159.XXI.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 16 czerwca 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 159.XXI.2025  
Rady Miejskiej Jeleniej Góry  
z dnia 16 czerwca 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) przewidywane zapotrzebowanie na media:

- zapotrzebowanie na wodę:  $Q_{sr} = 36,00 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 397,20 kW,
- zapotrzebowanie na energię cieplną: 525,00 kW,
- odprowadzenie ścieków:  $Q_{sr} = 32,4 \text{ m}^3/\text{dobę}$ ,
- wody opadowe będą odprowadzane do kanalizacji miejskiej w ilości do 10 l/s poprzez system urządzeń retencyjnych i regulator przepływu;

b) niezbędna ilość miejsc postojowych:

inwestycja zakłada zapewnienie 1,51 stanowiska postojowego przypadającego na jedno mieszkanie (łącznie 154 stanowiska), w tym dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; przewiduje się realizację stanowisk postojowych naziemnych i 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 objętym inwestycją.

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 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną. W każdym budynku projektowane są 34 lokale mieszkalne. Budynki projektowane są jako 4 kondygnacyjne z garażami podziemnymi. W garażach podziemnych, w każdym budynku, projektowane jest 20 miejsc postojowych. Projektowane są także 94 miejsca postojowe terenowe - łącznie zapewnia się 154 miejsca postojowe. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych projektowane są wyłącznie jako terenowe. Na terenie inwestycji projektowane są drogi wewnętrzne - do miejsc postojowych i zjazdów do garaży podziemnych, chodniki, miejsca postojowe i miejsce pod osłonę śmietnika. Dostęp do drogi publicznej - ul. Nowowiejska (dz. nr 202, AM-6, obręb 0033) odbywać się będzie bezpośrednio z działki nr 235/7 poprzez istniejący zjazd zwykły. Teren uzbrojony w sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodnej, sieć energetyczną, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną. Teren inwestycji na planie wieloboku, nieregularny, o dużym spadku w kierunku zachodnim i wschodnim. Na terenie działki projektuje się wykonanie trawników, nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, obsadzenia skarp ziemnych oraz wykonanie placów zabaw i terenów rekreacyjnych. Na działce występują elementy zieleni wysokiej, które w zakresie kolizji z projektowaną inwestycją zostaną usunięte. Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu polegają na realizacji przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz energetycznego, które już zostały zrealizowane. Przyłącza ciepłownicze projektowane są wg odrębnego opracowania i będą realizowane przez przedsiębiorstwo ciepłownicze.

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 nr 235/7                                                                                                                                        | 16 016,00 m <sup>2</sup> |
| Powierzchnia zabudowy zespołu budynków:<br>w tym:                                                                                                                    | 1881,69 m <sup>2</sup>   |
| Budynek A                                                                                                                                                            | 627,23 m <sup>2</sup>    |
| Budynek B                                                                                                                                                            | 627,23 m <sup>2</sup>    |
| Budynek C                                                                                                                                                            | 627,23 m <sup>2</sup>    |
| Powierzchnia całkowita zespołu budynków<br>w tym:                                                                                                                    | 9 973,95 m <sup>2</sup>  |
| Budynek A                                                                                                                                                            | 3 324,65 m <sup>2</sup>  |
| Budynek B                                                                                                                                                            | 3 324,65 m <sup>2</sup>  |
| Budynek C                                                                                                                                                            | 3 324,65 m <sup>2</sup>  |
| Ilość mieszkań w zespole budynków<br>w tym:                                                                                                                          | 102                      |
| Budynek A                                                                                                                                                            | 34                       |
| Budynek B                                                                                                                                                            | 34                       |
| Budynek C                                                                                                                                                            | 34                       |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań zespołu budynków<br>w tym:                                                                                                            | 5 477,28 m <sup>2</sup>  |
| Budynek A                                                                                                                                                            | 1825,26 m <sup>2</sup>   |
| Budynek B                                                                                                                                                            | 1825,26 m <sup>2</sup>   |
| Budynek C                                                                                                                                                            | 1825,26 m <sup>2</sup>   |
| Wskaźnik intensywności zabudowy                                                                                                                                      | 0,6227                   |
| Wskaźnik zabudowy działki                                                                                                                                            | 0,1175                   |
| Liczba kondygnacji nadziemnych                                                                                                                                       | 4                        |
| Liczba kondygnacji podziemnych                                                                                                                                       | 1                        |
| Wysokość budynku                                                                                                                                                     | 12,00 m                  |
| Dachy budynków płaskie o kącie nachylenia połaci                                                                                                                     | 4%                       |
| Liczba miejsc postojowych - wskaźnik mp na mieszkanie wynosi 1,51<br>w tym:                                                                                          | 154                      |
| terenowych                                                                                                                                                           | 94                       |
| w garażach podziemnych                                                                                                                                               | 60                       |
| Liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych                                                                                                                     | 60                       |
| Powierzchnia dróg/parkingów/placów/chodników                                                                                                                         | 3 712,09 m <sup>2</sup>  |
| Powierzchnia biologicznie czynna<br>co stanowi 65% terenu inwestycji przy czym ponad 50% tego terenu<br>tj. 6 545m <sup>2</sup> stanowi teren wypoczynku i rekreacji | 10 422,22 m <sup>2</sup> |
| Planowana liczba mieszkańców, wg wskaźnika 28 m <sup>2</sup> /1 mieszkaniec                                                                                          | 196                      |

Powierzchnia projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wynosi 0,5593 ha, powierzchnia użytkowa projektowanych garaży i parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 0,5324 ha, a długość projektowanych dróg wewnętrznych wynosi 0,48 km.

W związku z powyższym inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 z późn. zm.). Przedsięwzięcie nie wpływa negatywnie na warunki higieniczno-zdrowotne użytkowników istniejących obiektów zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 159.XXI.2025 RADY MIEJSKIEJ JELENIEJ GÓRY z dnia 16 czerwca 2025 r.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej.

Konsepca zagospodarowania terenu wchodząca w skład koncepcji architektonicznourbanistycznej, stanowiącej załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej

