



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 14 stycznia 2026 r.

Poz. 202

UCHWAŁA NR XIX/160/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH

z dnia 29 grudnia 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora, Pana Krzysztofa Kujata, ul. Św. Ojca Pio 10, 58-160 Świebodzice, z dnia 29 września 2025 r., ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zagospodarowaniem terenu, położonego w Świebodzicach, na części działki nr 937, obręb Pełcznica 2, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00026013/8, zwanej dalej „Inwestycją”.

2. Granice terenu objętego Inwestycją i obszaru, na który Inwestycja będzie oddziaływać określa mapa w skali 1:500, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Wizualizacja inwestycji przedstawiona jest na załącznikach nr 3-6 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się dla Inwestycji:

1) liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 25,
- b) maksymalna: 35;

2) powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 1 070,00 m²,
- b) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 1 630,00 m²;

3) brak przeznaczenia powierzchni na działalność handlową i usługową.

§ 3. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu dla inwestycji objętej wnioskiem przewidują:

- 1) wyburzenie czterech istniejących budynków gospodarczo – magazynowych, demontaż ogrodzenia, budowę pięciokondygnacyjnego budynku wielorodzinnego z przydomowymi wydzielonymi ogródkami wraz z zagospodarowaniem terenu i konieczną infrastrukturą;
- 2) przebudowę utwardzonego zjazdu wraz z drogą, według oddzielnego opracowania;

- 3) wykonanie ciągów pieszo-jezdnych wpiętych do drogi wewnętrznej, dojść do budynków i rowerowni, miejsc postojowych w tym dla osób z niepełnosprawnością, zieleni urządzonej, nie kolidującej z uzbrojeniem podziemnym, miejsca na odpady stałe i segregowane, oświetlenia zewnętrznego (ciągów pieszo jezdnych, dojść), zadaszonych miejsc na rowery oraz obiektów małej architektury;
- 4) wydzielenie ażurowymi ogrodzeniami z paneli z drutu stalowego terenu ogródków przydomowych;
- 5) w zakresie uzbrojenia planuje się wykonanie niezbędnych przyłączy (gaz i deszczówka) oraz wewnętrznych doziemnych instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej i energii elektrycznej z przyłączy znajdujących się na terenie działki lub przebiegających sieci w ulicy Jeleniogórskiej. Przez teren działki przebiegają sieci uzbrojenia tj: kanalizacji sanitarnej ksD1400, ksD200, wodociągowej Dn63 oraz energii elektrycznej.

§ 4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) planowana rozbudowa sieci przewiduje realizację zasilania inwestycji mieszkaniowej:
 - a) w wodę, z istniejącego przyłącza wodociągowego DN75, poprzez rozbudowę wewnętrznej doziemnej instalacji wodociągowej – zapewnienie dostawy wody z dnia 06.08.2025 r., wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Świebodzicach (znak pisma: ZT/PWY/1279/2025),
 - b) w kanalizację sanitarną, poprzez rozbudowę wewnętrznej doziemnej kanalizacji sanitarnej, z istniejącego przyłącza Dn200 – zapewnienie odbioru ścieków sanitarnych z dnia 06.08.2025 r. wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Świebodzicach (znak pisma: ZT/PWY/1279/2025),
 - c) w kanalizację deszczową, poprzez budowę wewnętrznej doziemnej kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do sieci w ulicy Jeleniogórskiej Dn500 – zapewnienie odbioru wód opadowych i roztopowych z dnia 10.03.2025 r., wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Świebodzicach (znak pisma ZT/PWY/0405/2025),
 - d) w gaz, z istniejącej sieci gazowej Dn225, przebiegającej w ulicy Jeleniogórskiej – warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 11.09.2025 r. (znak pisma: S001/0000090388/00001/2025/00000),
 - e) w energię elektryczną z istniejącego na terenie działki przyłącza GPZ (stacja trafo) – oświadczenie o możliwości przyłączenia z Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 12.09.2025 r;
 - f) usługi telekomunikacyjne realizowane będą poprzez budowę przyłącza przez Dolnet Group sp. z o.o. zgodnie z zapewnieniem z dnia 21.09.2025 r.

§ 5. 1. Przewidywane zapotrzebowania w media wraz ze sposobem doprowadzenia/odprowadzenia:

- 1) zapotrzebowanie na wodę - $Q_{\text{śrd}} = \text{około } 14,5 \text{ m}^3/\text{d}$, z istniejącego przyłącza wodociągowego podłączonego do sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie mocy energetycznej - około 90 kW;
- 3) przewidywane zużycie energii elektrycznej – około 6200 kWh/miesiąc;
- 4) przewidywane zużycie energii elektrycznej dobowe – około 207 kWh, z istniejącego złącza kablowego wewnętrzną linią zasilającą;
- 5) sposobu odprowadzania ścieków - $Q_{\text{śc}} = \text{około } 14,5 \text{ m}^3/\text{d}$, do istniejącej kanalizacji sanitarnej DN200, przebiegającej w drodze wewnętrznej;
- 6) zapotrzebowanie na gaz - około $34 \text{ m}^3/\text{h}$, z istniejącej sieci gazowej PE/80/11, DN225 mm, w ulicy Jeleniogórskiej;
- 7) odprowadzenie wód deszczowych - $Q = \text{około } 60,4 \text{ dm}^3/\text{s}$, do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej DN500, przebiegającej w ulicy Jeleniogórskiej.

2. Przewiduje się zapewnienie minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie. W koncepcji architektonicznej przewidziano wykonanie 54 miejsc postojowych z drogami manewrowymi, w tym:

- 52 miejsca postojowe zewnętrzne,
- 2 miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością obsługiwane poprzez ciągi pieszo jezdne.

3. Sposób zagospodarowywania odpadów – usuwanie odpadów odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej. Na terenie inwestycji wyznaczono miejsce zbiórki odpadów (w tym selektywnej).

6. Planowany sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu przewiduje realizację jednego pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i konieczną infrastrukturą w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego. Budynek mieszkalny wielorodzinny, niepodpiwniczony pięciokondygnacyjny z dachem płaskim realizowany w technologii tradycyjnej. Od strony południowo zachodniej na elewacjach przewiduje się wykonanie balkonów. Wejście do budynku przewiduje się wykonać bez barier architektonicznych, klatka schodowa wyposażona w windę. W przyziemiu budynku zaplanowano tarasy zielone – ogródki przydomowe. Cały teren ogrodzony siatką stalową z zamykaną bramą wjazdową. W projekcie zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej zostaną zastosowane rozwiązania projektowe zapewniające dostęp i korzystanie dla osób z niepełnosprawnością.

§ 7. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy (planowana) ok. 381,74 m², stanowiąca ok. 11 % całkowitej powierzchni działki przewidzianej pod realizację inwestycji;
- 2) wysokość planowanej zabudowy wielorodzinnej – max. 16,00 m;
- 3) dach jednospadowy kryty papą lub membraną pvc;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku – max. 30,00 m;
- 5) kubatura budynku mieszkalnego wielorodzinnego – ok. 5 631 m³;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 1887,46 m²; planowana powierzchnia biologicznie czynna stanowiąca ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi około 455,6 m², pozostały teren biologicznie czynny stanowić będą przydomowe ogrodzone ogródki o planowanej powierzchni około 508,17 m² oraz miejsca postojowe i ciągi pieszo jezdne wykonane z geokraty o planowanej powierzchni około 923,69 m²;
- 7) wskaźnik zabudowy – max 0,3;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy – max 1,2;

§ 8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska ochrony zabytków.

1. Inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

2. Ustala się obowiązek realizacji Inwestycji na obszarze prowadzenia prac z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności w zakresie ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wielofunkcyjnego ograniczonego ulicami Marszałka Józefa Piłsudskiego, Jeleniogórską, Kamiennogórską, Kasztanową, Wałbrzyską w Świebodzicach zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/281/04 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 17.12.2004 r., teren objęty jest strefą "B" ochrony konserwatorskiej.

4. Teren objęty inwestycją w części zlokalizowany jest na terenie historycznego układu urbanistycznego - zabudowa poza średniowiecznymi murami miejskimi, w większości miasto XIX wieczne i z początków XX w. wraz z zabudową pofabryczną oraz w obszarze obserwacji archeologicznej historycznych przedmieść z obszarem ochrony archeologicznej otoczenia budowli średniowiecznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Burmistrza Miasta Świebodzice.

5. Prace na terenie inwestycji należy wykonać zgodnie z Postanowieniem nr 585/2025 z dnia 17 listopada 2025 r. Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Wałbrzychu.

§ 9. Inwestycja nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Pantal

Nr kanc.: GK.VII.40.30.2.1647.2025

STAROSTA ŚWIDNICKI
Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

PL.PZGIK.4180
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Nazwa materiału zasobu
Z up. S. STROSTY
RSZY. S. SPECJALISTA
2.2-09-2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ materialu zasobu
Magdalena Banaś-Golińska

Województwo: dolnośląskie

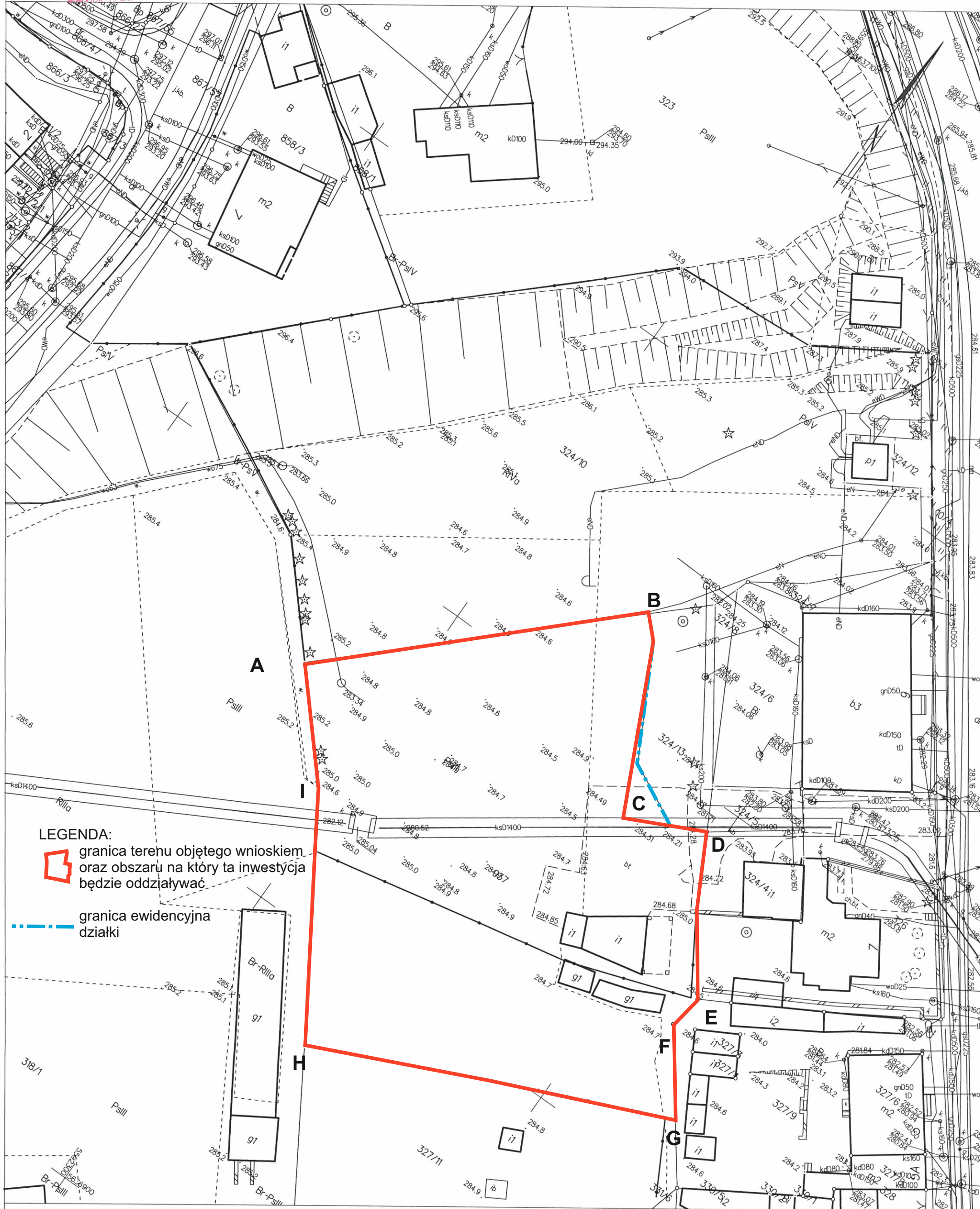
Powiat: świdnicki

Jednostka ewidencyjna: 021902_1, Świebodzice

Obręb: 0002, Pełcznica 2

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
obr. Pełcznica 2 0002: dz. 937
Sekcje mapy: 5.143.32.18.2.1; 5.143.32.13.4.3
SKALA 1:500

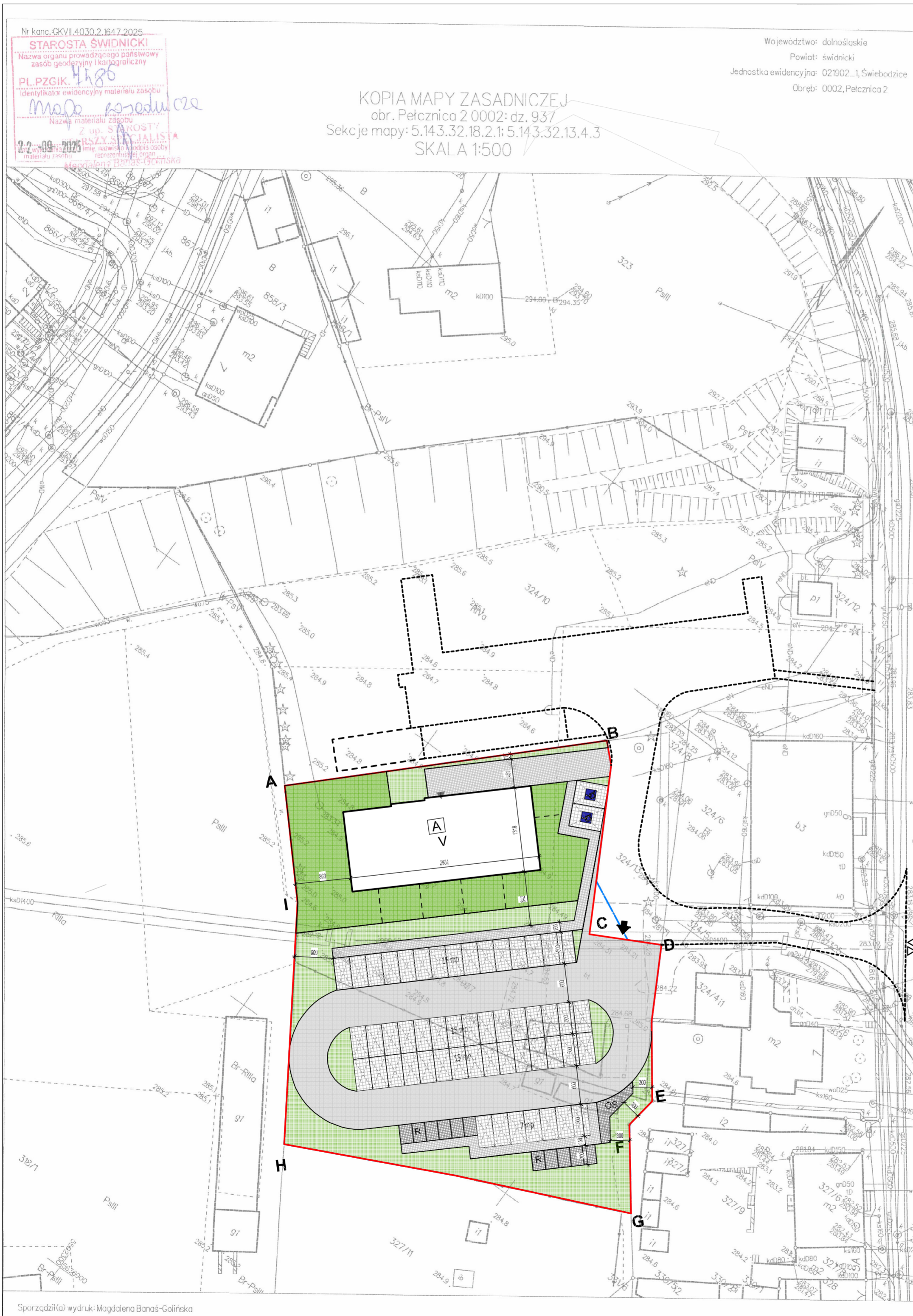
ZAŁĄCZNIK NR 1
GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
ORAZ OBSZARU NA KTÓRY TA INWESTYCJA
BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ



LEGENDA:

granica terenu objętego wnioskiem oraz obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać

granica ewidencyjna działki



Nr kanc.: GK.VII.4030.2.1647.2025
STAROSTA ŚWIDNICKI
 Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodazyjny i kartograficzny
 PL.PZGIK.4186
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
 Mapa osiedlowa
 Nazwa materiału zasobu
 z up. STAROSTY
 22.09.2025
 M. P. STAROSTY
 Magdalena Banaś-Golińska

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
 obr. Pełcznica 2 0002: dz. 937
 Sekcje mapy: 5.143.32.18.2.1; 5.143.32.13.4.3
 SKALA 1:500

Województwo: dolnośląskie
 Powiat: świdnicki
 Jednostka ewidencyjna: 021902_1, Świebodzice
 Obręb: 0002, Pełcznica 2

LEGENDA

- granica terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji
- granica działki budowlanej
- projektowany układ komunikacyjny dz. 324/10
- ciągi pieszo-jezdne z miejscami postojowymi i placem manewrowym
- A projektowany budynek
- R stanowiska rowerowe
- OS miejsce selektywnej zbiórki odpadów
- V ilość kondygnacji
- ▽ istniejący wjazd na działkę
- ▲ wejście do budynku
- ↓ zjazd z drogi wewnętrznej dz. 324/5 i 324/13
- powierzchnie utwardzone - ciągi pieszo-jezdne (kostka betonowa/ geokrata)
- powierzchnie utwardzone - ciągi piesze (kostka betonowa)
- miejsca postojowe - 54 m.p. (geokrata)
- powierzchnia biologicznie czynna
- prywatne ogródki

BILANS POWIERZCHNI [m²]

powierzchnia działki	3402
pow. wyłączenia pod utwardzenie drogi wew.	35
powierzchnia zabudowy	381,74
suma powierzchni utwardzonych	1097,8
powierzchnia biologicznie czynna	1887,46

CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

szerokość elewacji frontowej	29,51 m
głębokość	13,18 m
wysokość	15,50 m
kubatura	5631 m ³

KORMET-PROJEKT mgr inż. Sebastian Kościelniak

ul. Ciemne 54-55, 58-160 Świebodzice tel. 504 784 326, www.kometprojekt.pl, biuro@kometprojekt.pl

adres inwestycji: ul. Jeleniogórska, 58-160 Świebodzice, cz. nr 937, obręb Pełcznica 2

inwestor: Krzysztof Kujat, 58-160 Świebodzice, ul. Św. Ojca Pio 10

faza: KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA

projektant zadania/konstrukcja/urupr. inż. mgr inż. Sebastian Kościelniak DOŚ/0334/PWBKb/17

projektant architektury/urupr. inż. mgr inż. arch. Kornel Czajkowski 94/DSOKK/2021

tytuł: STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

data: 22.09.2025r. skala: 1:500 nr rysunku: 01







