KSJ DEVELOPMENT
Spółka z o. o. Spółka Komandytowa

ul. Sobieskiego 23, 58-500 Jelenia Góra
tel. 75 64 69 659, fax 75 75 268 16
e-mail: biuro@ksjdevelopment.pl, www.ksjdevelopment.pl

"KSJ DEVELOPMENT Sp. z o.o. S.K."
Budownictwo mieszkaniowe

NIP 6112720760, Regon 021654030
KRS 0000392587

konto: PKO BP
30 1020 2137 0000 9102 0128 8935

Jelenia Góra, 05.07.2019

Rada Miasta Jeleniej Góry

za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Jelenia Góra
Pl. Ratuszowy 58
58-500 Jelenia Góra

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. (Dz. U. 2018 poz. 1496)

I. DANE OGÓLNE

1.1. Nazwa inwestycji:

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną - budynek A, budynek B, budynek C, budynek D

1.2.Adres inwestycji:

Jelenia Góra przy ul. św. Jadwigi Śląskiej , działki nr 25/2, 24/4, 24/6, 22/4, 23/1, 86, 87, 25/1, 24/3, 26/8, 48/3, AM-1, obr. 0005 CIEPLICE V

1.3. Inwestor:

KSJ DEVELOPMENT Spółka z o.o. Spółka komandytowa

58-500 Jelenia Góra, ul. Jana Sobieskiego 32

II. DANE SZCZEGÓŁOWE

2.1.1. Granice terenu objętego wnioskiem oraz granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać (art. 7 ust. 7 pkt. 1):

Granice terenu objętego wnioskiem wraz z granicami obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać zostały przedstawione na Załączniku nr 1 - koncepcji urbanistyczno-architektonicznej na rysunku koncepcji zagospodarowania terenu.

2.1.2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt. 2):

W projektowanych budynkach przewiduje się lokale mieszkalne o strukturze 2- i 3-pokojowej o powierzchni minimalnej ok. 39m^2 i maksymalnej ok. 71m^2. Mieszkania 2-pokojowe w układzie jednostronnym, mieszkania 3-pokojowe w układzie narożnym. Średnia powierzchnia mieszkań - ok. 54m^2.

2.1.3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań (art. 7 ust. 7 pkt. 3):

W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się realizację od minimum 25 do maksimum 140 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej od 975m^2 (25x39m^2) do 9940m^2 (140x71m^2).

2.1.4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową (art. 7 ust. 7 pkt. 4):

W ramach przedmiotowej inwestycji nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.

2.1.5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt. 5):

Przedmiotowa teren inwestycji położony jest w Jeleniej Górze przy ul. św. Jadwigi Śląskiej (dawna ul. Oskara Langego). Działki są niezabudowane, nieutwardzone i nieogrodzone (zachowała się podmurówka dawnego ogrodzenia przeznaczona do rozbiórki). Na działkach występują elementy zieleni wysokiej w południowo-zachodnim narożniku działki. Teren stosunkowo płaski. Działki posiadają dostęp do drogi publicznej - projektowane dwa zjazdy publiczne z działek nr 24/3, 25/1, 26/8, 48/3 stanowią drogę wewnętrzną parkingu przy ul. św. Jadwigi Śląskiej na działki nr 24/4, 25/2. Przez teren inwestycji przy jego wschodniej granicy przebiega trasa istniejącej kanalizacji sanitarnej DN300mm oraz wodociągowej DZ160mm. W północno-zachodnim narożniku przebiega istniejący wodociąg w125 oraz kanalizacja k150. Powyższe elementy uzbrojenia terenu nie kolidują z przedmiotową inwestycją.

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną. Przewiduje się budowę 2 zjazdów publicznych oraz zespołu 61 miejsc postojowych terenowych. W garażach podziemnych przewiduje się dodatkowo 72 miejsca postojowe. Łącznie zapewniono 140 miejsc postojowych (wskaźnik miejsc postojowych - minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie).

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu polegać będą na realizacji nowych przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej (wraz z wylotem do potoku Młynówka) oraz energetycznych. Teren wokół budynków będzie zagospodarowany w granicach terenu inwestycji, zostały zaprojektowane trawniki oraz place zabaw zgodnie z Projektem Zagospodarowania Terenu.

2.1.6.Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (art. 7 ust. 7 pkt. 6):

Projektowane uzbrojenie terenu zostanie powiązane z istniejącymi sieciami w następujący sposób:

- przyłącze wodociągowe - do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "WODNIK" Sp. z o.o. - załącznik nr 6/E
- przyłącze kanalizacji sanitarnej - do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "WODNIK" Sp. z o.o. - załącznik nr 6/E
- przyłącze kanalizacji deszczowej - do potoku Młynówka, zgodnie z pozwoleniem wodno prawnym, Decyzja pozwolenie wodno prawne nr 31/2017 Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, znak GK-O.6341.58.2017 z dnia 29.12.2017. - załącznik nr 6/D
- przyłącze elektroenegetyczne - do miejskiej sieci na warunkach wydanych przez gestora sieci, TAURON Dystrybucja S.A. - załącznik nr 6/F

- przyłącze ciepłownicze - poza zakresem opracowania, do miejskiej sieci ciepłowniczej wykonywane przez gestora sieci, ECO Jelenia Góra Sp. z o.o. - załącznik nr 6/G

III. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

3.1.1.Zapotrzebowanie na wodę (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

Zapotrzebowanie na wodę do potrzeb sanitarno-bytowych w ilości 20,0m^3/d - z sieci miejskiej poprzez projektowane przyłącza wodociągowe.

Zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych w ilości 2,5dm^3/s - z istniejących hydrantów zewnętrznych.

3.1.2.Zapotrzebowanie na energię (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

Zapotrzebowanie na energię elektryczną w ilości 477,2kW (po 119,3kW na budynek) poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne (wg odrębnego opracowania).

3.1.3.Sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

Ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych - 16,0m^3/d - do sieci miejskiej przez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej.

Ilość odprowadzonych ścieków deszczowych - 55l/s do potoku Młynówka instalacją kanalizacji deszczowej zgodnie z pozwoleniem wodno prawnym (załącznik nr 6/D.

3.1.4.Liczba miejsc postojowych (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę 2 zjazdów publicznych (zgodnie z uzgodnieniem nr 25 /WD-W-2018 wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów - załącznik nr 6/B oraz decyzją nr 31/WD-D/2018 wydaną przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów- załączniku nr 6/C) oraz zespołu 68 miejsc postojowych terenowych. W garażach podziemnych przewiduje się dodatkowo 72 miejsca postojowe. Łącznie zapewniono 140 miejsc postojowych (wskaźnik miejsc postojowych - minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie). W zależności od ilości mieszkań przewiduje się realizację od 25 do 140 miejsc postojowych.

3.1.5.Sposób zagospodarowania odpadów (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. a):

Miejsca gromadzenia odpadów stałych przewidziano przy wjazdach na teren inwestycji w formie zadaszonych osłon. Wyznaczone miejsca umożliwiają umieszczenie kilku pojemników na odpady uwzględniając możliwość ich segregacji. Odbiór odpadów komunalnych zapewniony przez wywóz odpadów do miejsc ich gromadzenia w oparciu o umowy z koncesjonowanymi podmiotami.

3.2.Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych *(forma opisowa i graficzna)* (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. b):

W ramach projektowanej inwestycji przewiduje się budowę 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną o 5 kondygnacjach nadziemnych i 1 podziemnej. Przewiduje się budowę 2

zjazdów publicznych oraz zespołu 68 miejsc postojowych terenowych. W każdym z budynków przewiduje się realizację garażu podziemnego, zespołu komórek lokatorskich oraz lokali mieszkalnych. W garażach podziemnych przewiduje się łącznie 72 miejsca postojowe. W całym zespole przewiduje się od minimum 25 do maksimum 140 lokali mieszkalnych.

Budynki projektuje się na rzucie zbliżonym do prostokąta z klatką schodową zlokalizowaną od północy oraz centralnie położonym korytarzem. Budynki wykończone materiałami naturalnymi lub ich imitacjami takimi jak tynk, drewno oraz beton architektoniczny. Graficzne przedstawienie sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyka jego zabudowy stanowią załącznik nr 1 do niniejszego wniosku.

3.3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (art. 7 ust. 7 pkt. 7 ppkt. c):

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

Powierzchnia łączna działek 25/2, 24/4, 24/6:	11 955,00 m^2
Powierzchnia zabudowy, w tym:	2832,32 m^2
Budynek powtarzalny	708,08 m^2
Powierzchnia całkowita, w tym:	14290,12 m^2
Budynek powtarzalny	3572,53 m^2
Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
Ilość kondygnacji podziemnych (wszystkie budynki)	1
Wysokość budynków (zgodnie z obowiązującym MPZP):	15,24 m
Długość budynków:	23,87 m
Szerokość elewacji frontowej (od strony projektowanych zjazdów na teren inwestycji) zasadniczej bryły budynków	21,57 m
Ilość miejsc postojowych , w tym:	25-140 mp
miejsca postojowe terenowe:	68 mp
miejsca postojowe w garażach podziemnych	72 mp
Wskaźnik miejsc postojowych:	min. 1m.p./mieszkanie
Ilość mieszkań:	25-140
Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	54,97%
Wskaźnik zabudowy	0,237
Wskaźnik intensywności zabudowy (wraz z piwnicą)	1,427

DANE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

Zgodnie z §3 ust. 2 pkt. 53) rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przedmiotowa inwestycja stanowi zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającym 4ha w obszarach innych niż obszary objęte ochroną przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy. Powierzchnia zabudowy przedmiotowej inwestycji, rozumiana zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako teren zajęty przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, wynosi 0,50ha i nie przekracza powierzchni 4ha wskazanej w w/w rozporządzeniu.

Przedmiotowa inwestycji nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Dla

przedmiotowej inwestycji nie jest wymagana decyzja środowiskowa, a przedsięwzięcie nie wpływa negatywnie na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów w pobliżu terenu inwestycji. Uciążliwość obiektów ogranicza się do działki budowlanej, na której usytuowane projektowane budynki.

3.4. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księga wieczysta (na których maja być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową) (art. 7 ust. 7 pkt. 8):

- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 25/2, KW JG1J/00070692/6 - użytkowanie wieczyste - "KSJ DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP. KOMANDYT.", właściciel - Gmina Jelenia Góra
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 24/4, KW JG1J/00101047/7 - właściciel - "KSJ DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP. KOMANDYT."
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 24/6, KW JG1J/00101047/7 - właściciel - "KSJ DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP. KOMANDYT."

3.5. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księga wieczysta (w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1) (art. 7 ust. 7 pkt. 9):

Nie dotyczy.

3.6. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (art. 7 ust. 7 pkt. 10):

- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 23/1, KW JG1J/00080955/1 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 24/3, KW JG1J/0080964/7 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 25/1, KW JG1J/00086574/8 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 26/8,

KW JG1J/00026636/3 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018

- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 48/3, KW JG1J/00065462/7 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 86, KW JG1J/00078910/7 - właściciel - Gmina Jelen pisma otrzymanego od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 27.04.2018r., znak WR.RPI.436.15.2018.IJ
- jednostka ewidencyjna 026101_1 M. Jelenia Góra obręb 0005, CIEPLICE - V, dz. nr 87, KW JG1J/00080955/1 - właściciel - Gmina Jelenia Góra, wykonywanie zadań zarządcy dróg publicznych - Miejski Zarząd Dróg i Mostów, dysponowanie na podstawie uzgodnienia nr 25/WD-W/2018 z dnia 19.02.2018r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jeleniej Górze, znak: MZDiM/D-3/1030/2018

3.7.Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 7 pkt. 11):

Projektowana inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, zatwierdzonego uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.03.2012r., w następującym zakresie:

- podstawowe przeznaczenie terenu: w w/w uchwale teren przedmiotowej inwestycji przewidziany jest pod zabudową usługową w ramach podstawowego przeznaczenia terenu (przeznaczenie podstawowe terenu powinno stanowić minimum 51% powierzchni działki budowlanej, a funkcja podstawowa budynków lub lokali związana z tym przeznaczeniem powinna stanowić minimum 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej)z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej jako uzupełniającej (przeznaczenie uzupełniającej terenu powinno stanowić maksimum 49% powierzchni działki budowlanej, a funkcja uzupełniająca budynków lub lokali związana z tym przeznaczeniem powinna stanowić maksimum 49%powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej). Dla projektowanej inwestycji przewiduje się przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkalna wielorodzinna (na tą funkcję przewiduje się 100% powierzchni działki budowlanej oraz 100% powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej), co stanowi niezgodność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla

terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, zatwierdzonym uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.03.2012r

- wysokość zabudowy: w w/w uchwale na terenie przedmiotowej inwestycji przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy, mierzoną od średniej rzędnej terenu, w odniesieniu do gruntu nieprzekształconego robotami ziemnymi, w miejscu usytuowania budynku i odnoszącą się do najwyższej krawędzi elewacji w przypadku dachu płaskiego, równą 14,00m. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania terenu przewiduje dopuszczenie przekroczenia ustalonej wysokości akcentami architektonicznymi o maksimum 2,00m i na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku.

  Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wysokość budynku równą 15,24m, mierzoną od poziomu terenu przy wejściu do budynku do najwyższej krawędzi elewacji (zgodnie z definicją zawartą w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co stanowi niezgodność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, zatwierdzonym uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.03.2012r
- wskaźnik intensywności zabudowy: w w/w uchwale na terenie przedmiotowej inwestycji przewiduje się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, przy uwzględnieniu kondygnacji podziemnych, na poziomie 1,3. Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wskaźnik intensywności zabudowy, z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych na poziomie 1,427, co stanowi niezgodność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, zatwierdzonym uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.03.2012r
- wykończenie elewacji: w w/w uchwale na terenie przedmiotowej inwestycji przewiduje się wykończenie elewacji materiałami tradycyjnymi dla regionu - materiały ceramiczne, drewno, tynk, kamień. Dla projektowanej inwestycji przewiduje się wykończenie elewacji w formie betonu architektonicznego lub jego imitacji, a także z płyt z laminatu HPL w kolorze drewna lub jego imitacji, co stanowi niezgodność z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Cieplice pomiędzy ulicami: Sobieszowską, Oskara Langego, Jagiellońską i Lubańską w Jeleniej Górze, zatwierdzonym uchwałą nr 217.XXIV.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 27.03.2012r

3.8. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów , o których mowa w art. 5 ust.4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego (art. 7 ust. 7 pkt. 12):

Planowana inwestycji nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra, zatwierdzonego uchwałą nr 245.XXXIV.2016 przez Radę Miejską Jeleniej Góry w dniu 8 listopada 2016r.

Przedmiotowa inwestycja, wg w/w studium, znajduje się na obszarze MU - obszar funkcjonalny mieszkaniowo-usługowy. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się funkcję mieszkaniową w formie mieszkalnictwa wielorodzinnego z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,0 (projektowany 1,427)
- minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie - 20% (projektowana 54,97%)
- maksymalna wysokość zabudowy - 16,00m (projektowana 15,24m)

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jelenia Góra.

3.9. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (art. 7 ust. 7 pkt. 12):

Rozdział 3 obejmuje Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

3.9.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony (art. 17 ust. 1):

1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi ni może być mniejsza nić 6m;

   Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji realizowana będzie poprzez dwa projektowane zjazdy publiczne z działek nr 24/3, 25/1, 26/8, 48/3 stanowiące dorgę wewnętrzną parkingu przy ul. św. Jadwigi Śląskiej, zgodnie z uzgodnieniem nr 25/WD-W/2018 wydanym przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Jelenij Górze z dnia 19.02.2018r., znak: MZDiM/D-3/1030/18 – **warunek spełniony (art. 17 ust. 1 pkt. 1):**

2) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018r. poz. 1152);

   Podłączenie do miejskich sieci kanalizacyjnej i wodociągowej planuje się zgodnie z wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydanymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji "WODNIK" Spółka z o.o. z dnia 18.01.2018r., znak: TIR/5000/5/1/2018, TIR/5000/5/2/2018, TIR/5000/5/3/2018, TIR/5000/5/4/2018– **warunek spełniony (art. 17 ust. 1 pkt. 2):**

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;

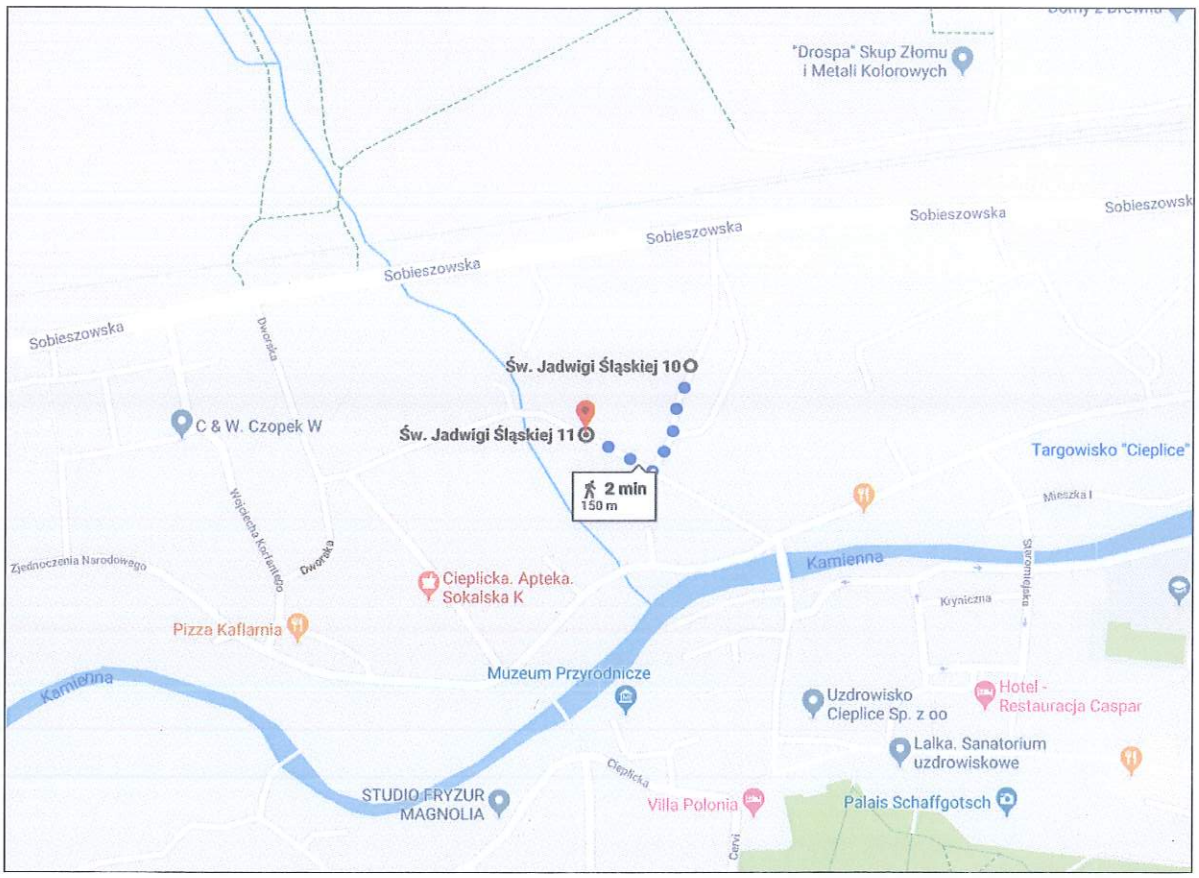
   Podłączenie do miejskiej sieci elektroenergetycznej planuje się zgodnie z wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia nr WP/010879/2018/O01R01 z dnia 28.02.2018r., WP/010888/2018/O01R01 z dnia 01.03.2018r., WP/010899/2018/O01R01 z dnia 01.03.2018r.,

WP/010893/2018/O01R01 z dnia 01.03.2018r., wydanymi przez Tauron Dystrybucja Oddział w Legnicy – warunek spełniony **(art. 17 ust. 1 pkt. 3):**

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się **(art. 17 ust. 2):**:

1) w odległości nie większej niż 1000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 207r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018r. poz. 317, 650 i 907);

Przystanek autobusowej komunikacji publicznej Św. Jadwigi Śląskiej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie od terenu inwestycji – **warunek spełniony (art. 17 ust. 2 pkt. 1):**



2) w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500m, od **(art. 17 ust. 2 pkt. 2)**:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Obliczenia uzupełniające do wniosku:

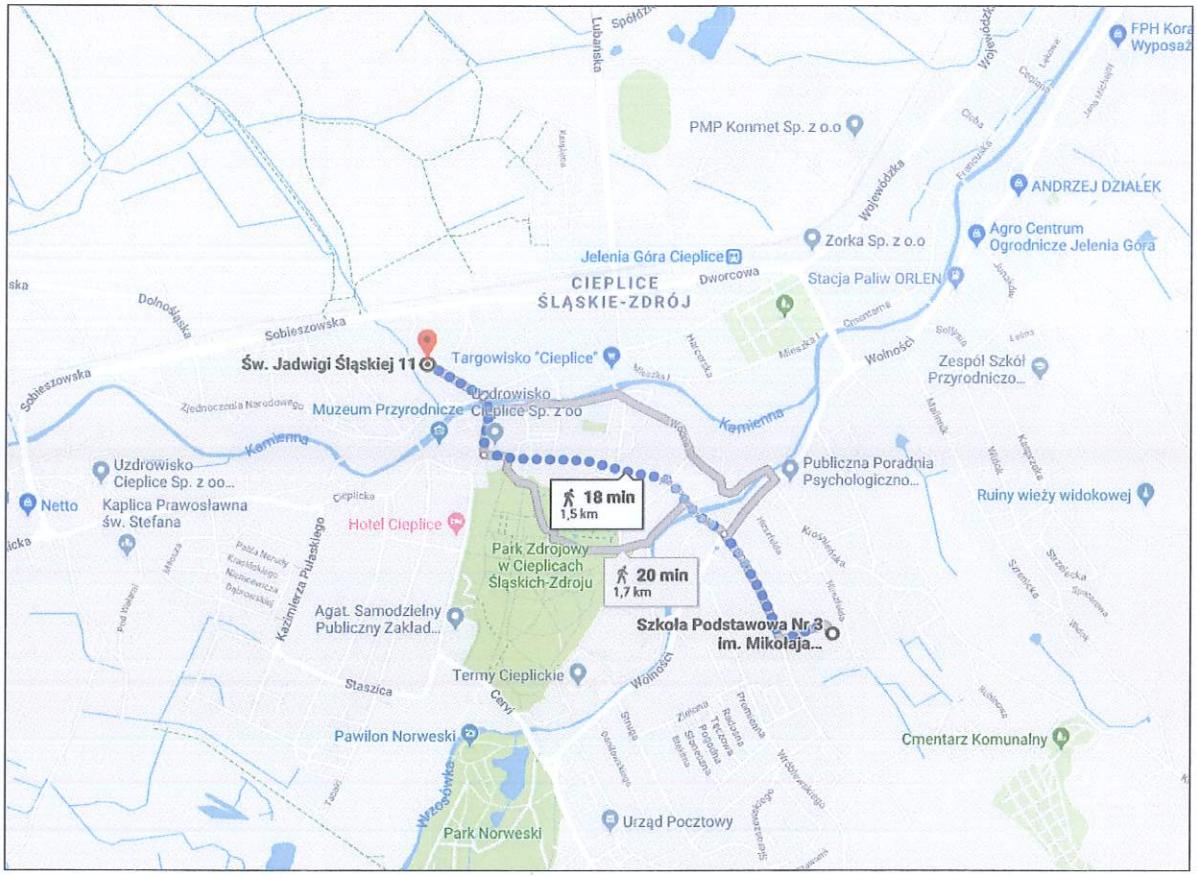
W każdym z projektowanych budynków zaprojektowano 35 lokali mieszkalnych, co łącznie daje 140

lokali mieszkalnych, które są przeznaczone dla 280 mieszkańców łącznie.

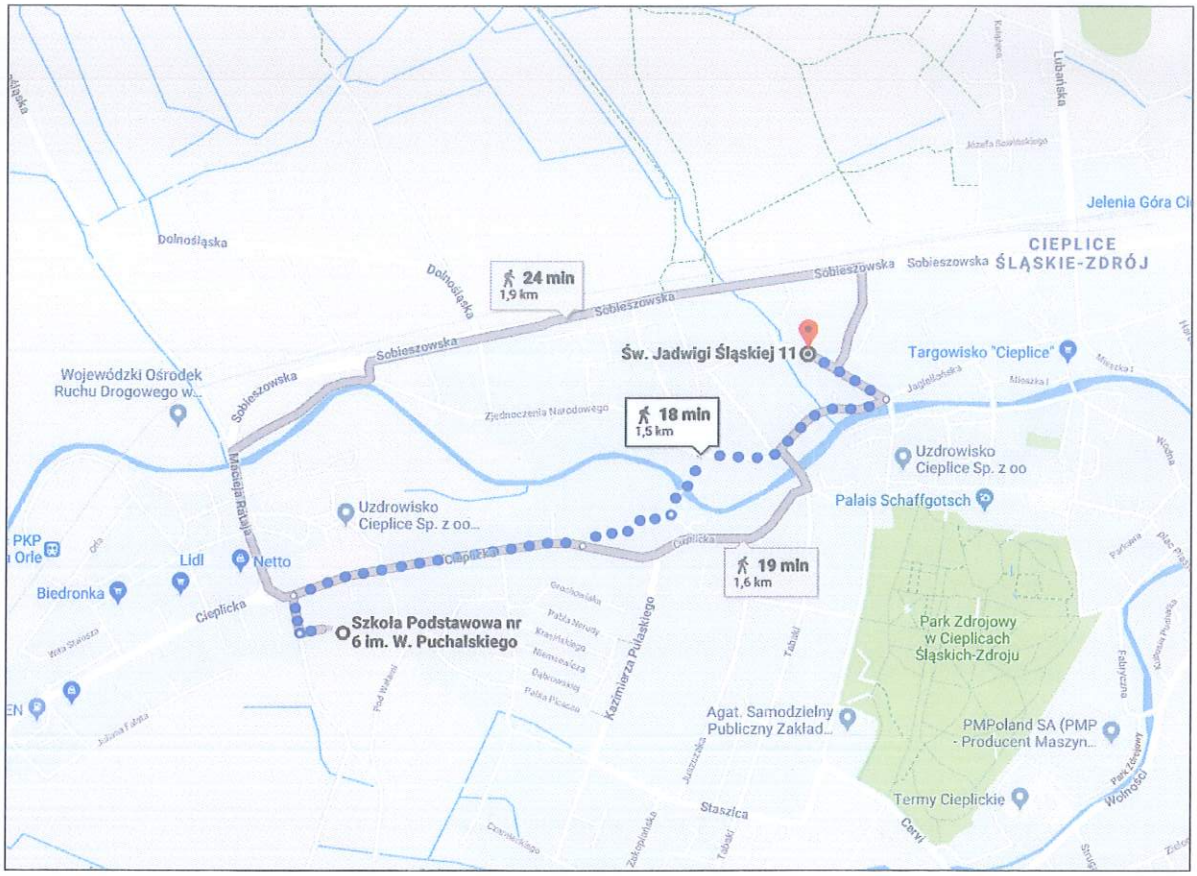
W związku z powyższym:

- liczba uczniów szkoły podstawowej wynosi: 280x7% = 19,6 - 20 dzieci
- liczba dzieci uczęszczających do przedszkola wynosi: 280x3,5% = 9,8 – 10 dzieci

Odległości, niżej ustalone, liczone są od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

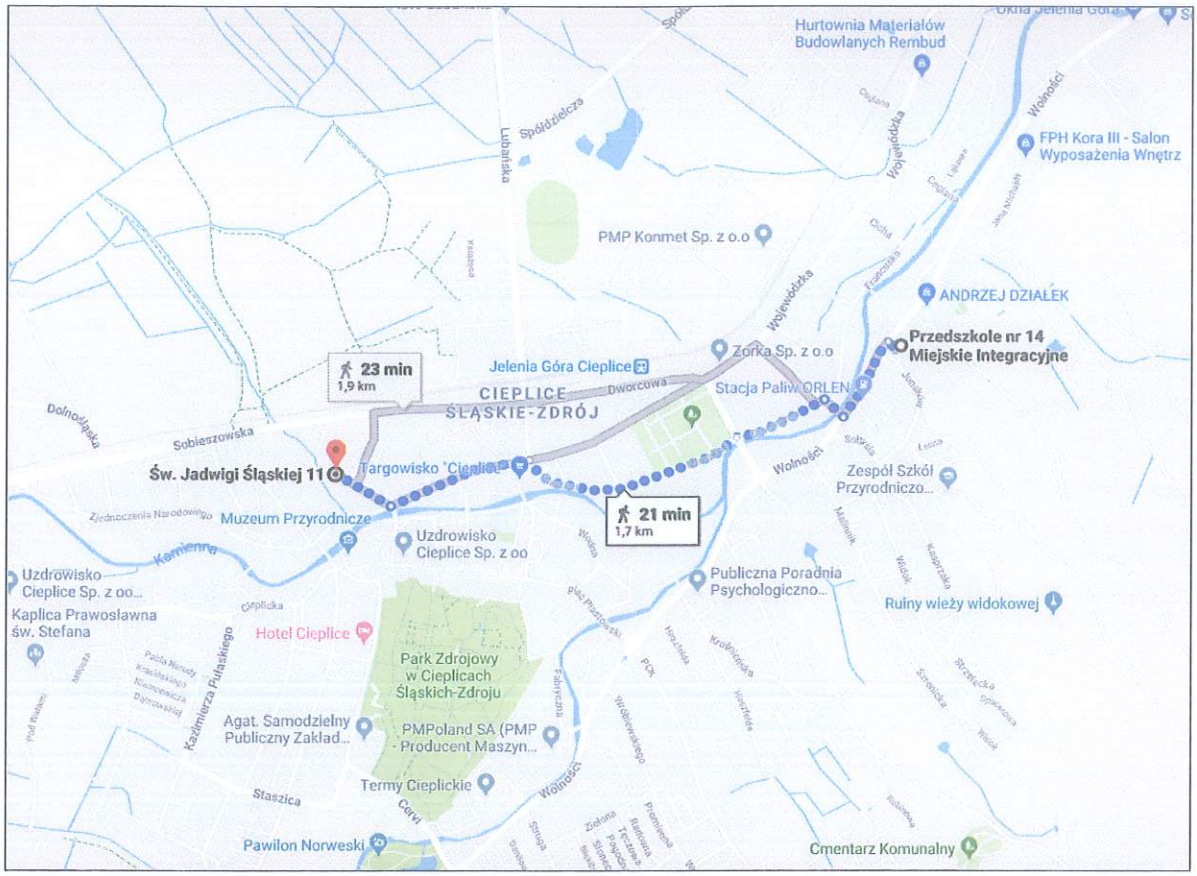


Szkoła podstawowa nr 3 im. Mikołaja Kopernika przy ul. PCK 14a w Jeleniej Górze znajduje się w odległości 1500m od planowanej inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.



Szkoła podstawowa nr 6 im. W. Puchalskiego przy ul. Cieplickiej 74 w Jeleniej Górze znajduje się w odległości 1500m od planowanej inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Przedszkole nr 10 przy ul. Zjednoczenia Narodowego 15 w Jeleniej Górze znajduje się w odległości 350m od planowanej inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

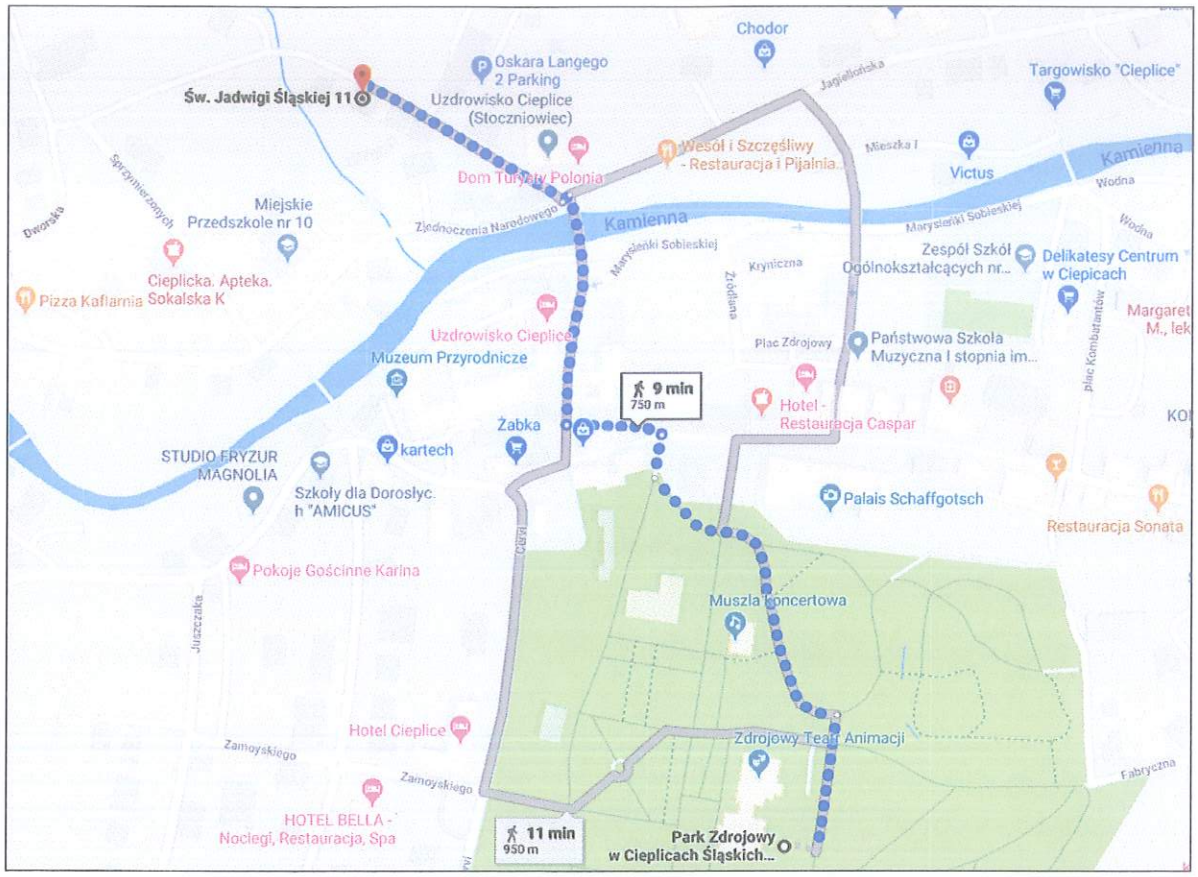


Przedszkole nr 14 przy ul. Junaków 2a w Jeleniej Górze znajduje się w odległości 1700m od planowanej inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

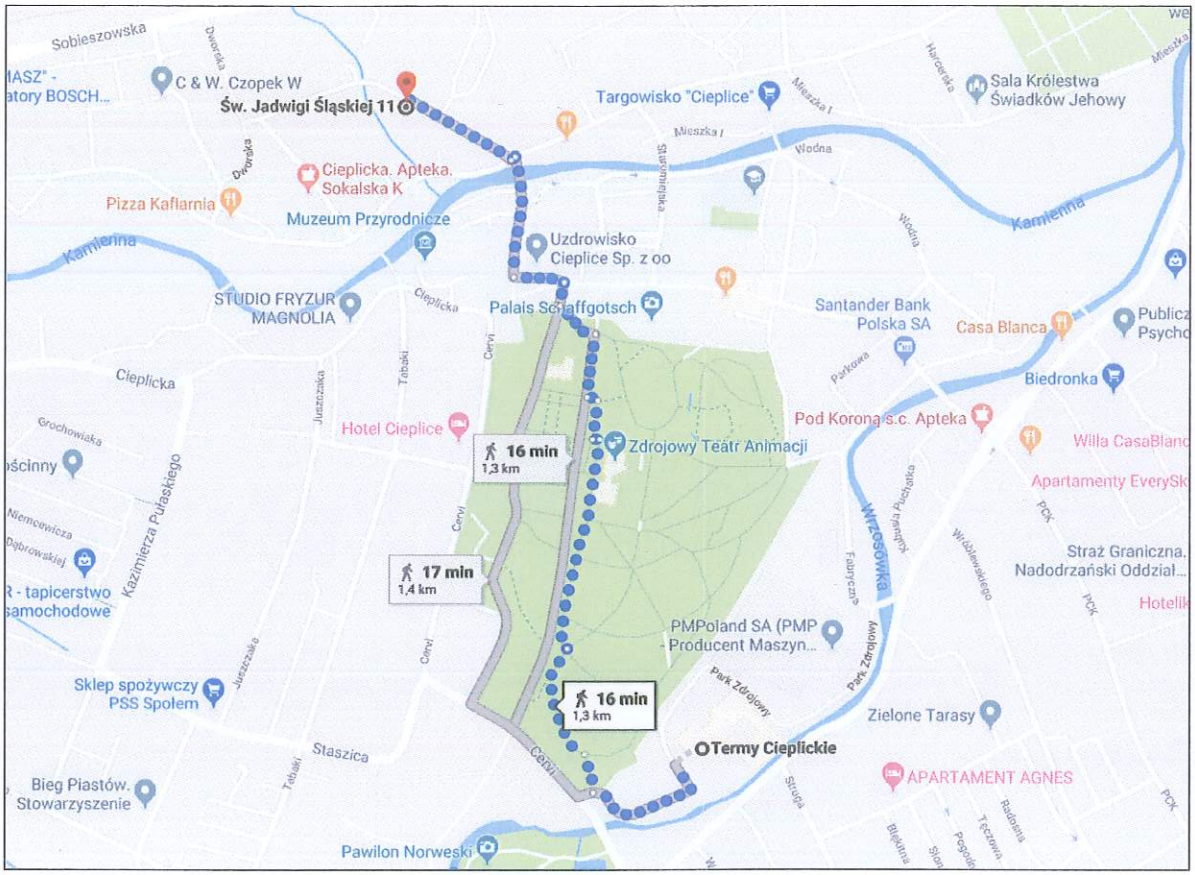
3) Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt , w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W zaświadczeniu wydanym dnia 18.04.2019r. znak sprawy E.4424.68.2019, w sprawie możliwości przyjęcia 20 nowych uczniów w szkole podstawowej oraz zapewnienia wychowania przedszkolnego 10 dzieciom, poinformowano, że ucznia szkoły podstawowej zamieszkałego na terenie obwodu przyjmuje się z urzędu, natomiast dzieci w wieku przedszkolnym będą miały możliwość udziału w otwartej rekrutacji i korzystania z wychowania przedszkolnego – **warunek spełniony (art. 17 ust. 2 pkt. 3)**:

4) Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego $4m^2$. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000m, a w miastach, w których liczba przekracza 100 000 mieszkańców, 1500;

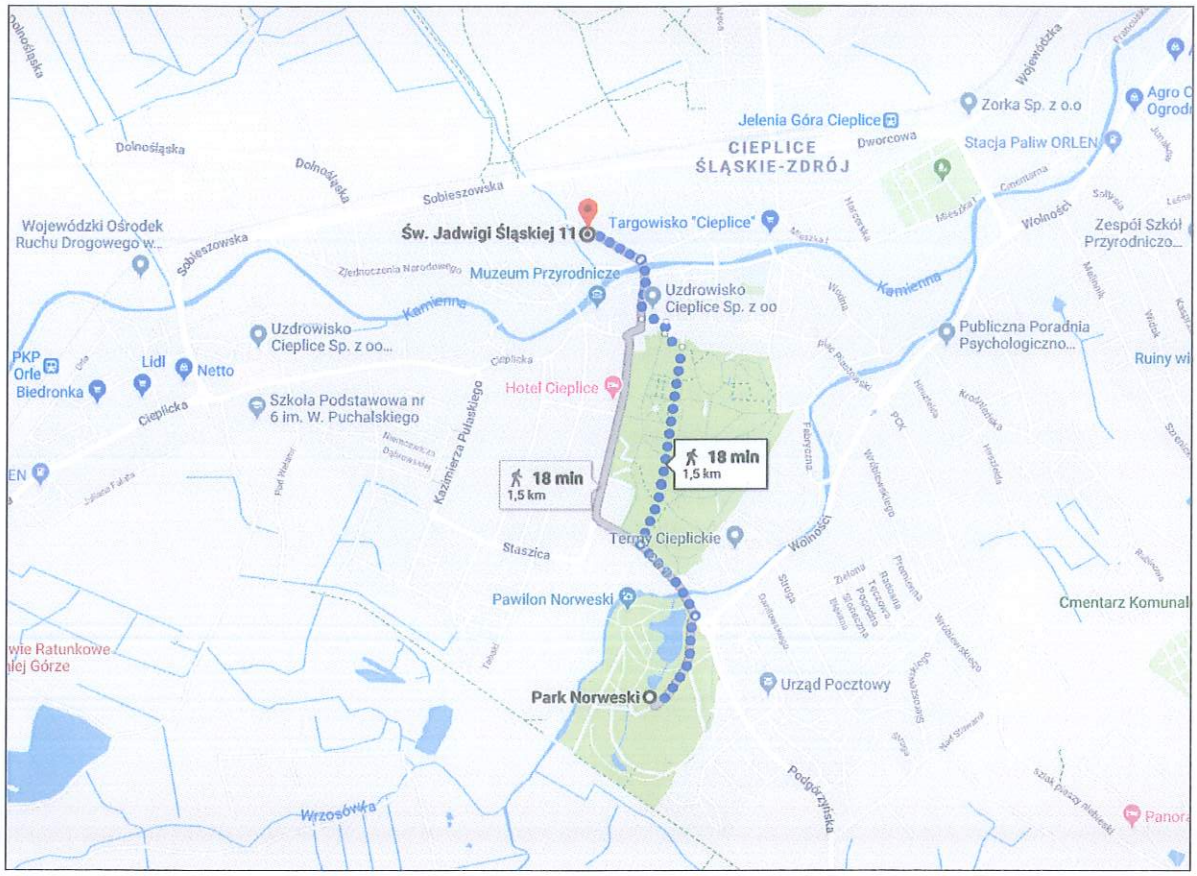


Park Zdrojowy w Cieplicach, miasto Jelenia Góra. Powierzchnia terenów rekreacyjnych 16,4ha – 164 000m^2. Obiekt zlokalizowany jest w odległości 750m od planowanej inwestycji.



Park wodny – Termy Cieplickie w Jeleniej Górze. Powierzchnia użytkowa 5690m^2, w tym powierzchnia basenów 1183m^2. Obiekt zlokalizowany jest w odległości 1300m od planowanej

inwestycji.



Park Norweski w Cieplicach, miasto Jelenia Góra. Powierzchnia terenów rekreacyjnych 16ha – 160 000m^2. Obiekt zlokalizowany jest w odległości 1500m od planowanej inwestycji.

Obliczenia:

280 mieszkańców x 4m^2 = 1120m^2 < 329 690m^2 **– warunek spełniony (art. 17 ust. 2 pkt. 4)**:

5) Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji **– warunek spełniony (art. 17 ust. 2 pkt. 5)**:

6) Budynki objęte inwestycja mieszkaniową:

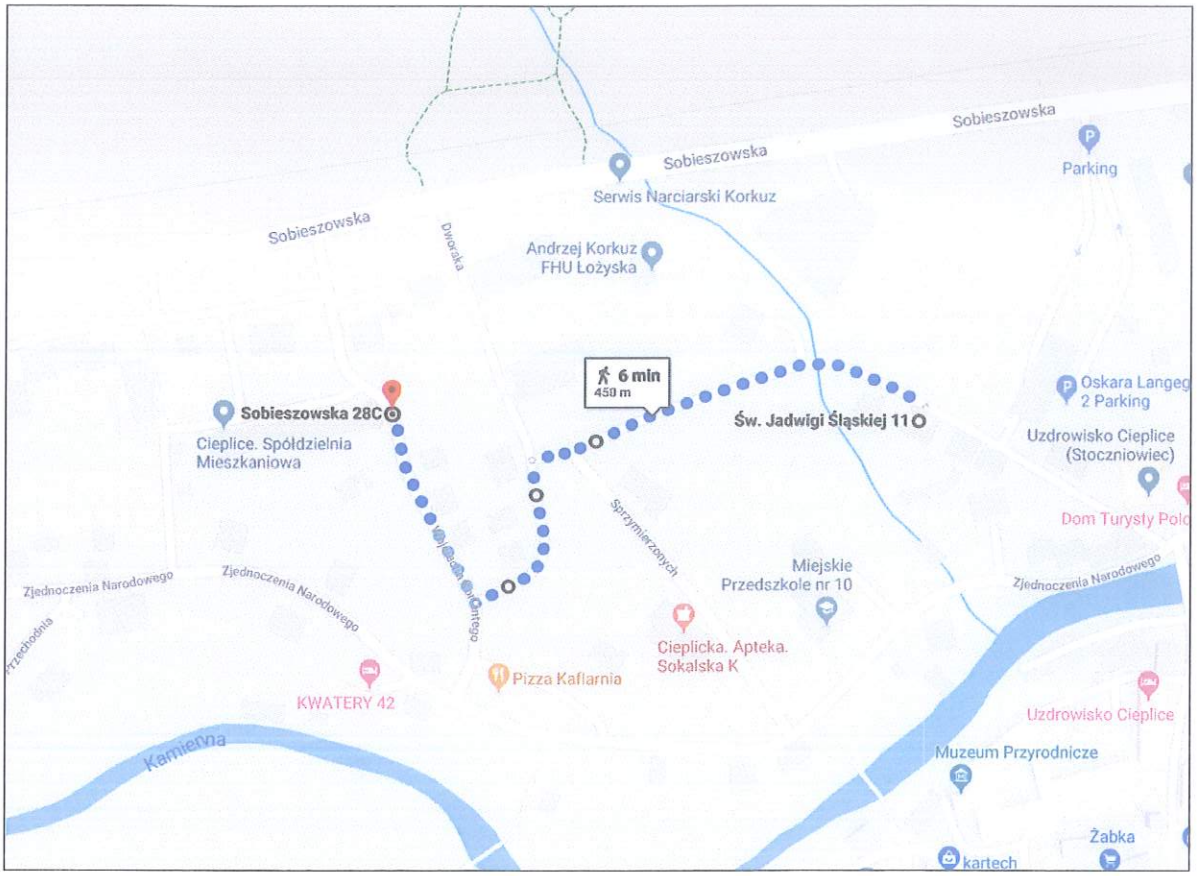
1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych **(art. 17 ust. 2 pkt. 6)**;

Miasto Jelenia Góra, wg danych GUS z 2019 roku ma 79480 mieszkańców - przyjęto liczbę do 100 000 mieszkańców. W związku z powyższym przy wyznaczaniu wysokości budynku skorzystano z pkt. 7 Uchwały;

7) Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją

mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.



W odległości 450m od planowanej inwestycji zlokalizowany jest 5 kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny – **warunek spełniony (art. 17 ust. 2 pkt. 7)**

8) Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnionych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej – miasto Jelenia Góra, wg danych GUS z 2019 roku ma 79480 mieszkańców - przyjęto liczbę do 100 000 mieszkańców **(art. 17 ust. 2 pkt. 8)**

9) Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego $28m^2$.

Planowana inwestycja obejmuje 4 budynki mieszkalne każdy o powierzchni użytkowej mieszkań $1894m^2$, łącznie 4 x $1894m^2$ = $7576m^2$.

Określenie liczby mieszkańców:

$7576m^2 : 28m^2$ = 271 mieszkańców

Do założeń przyjęto liczbę mieszkańców 280.

(art. 17 ust. 2 pkt. 9)

Z poważaniem

Jerzy Kokorudz

Jerzy Kokorudz

ZAŁACZNIKI DO WNIOSKU:

ZAŁ. NR 1	**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna**	**str 1-27**
zał. nr 1/A	Opis inwestycji mieszkaniowej	str 1-3
zał. nr 1/B	Koncepcja zagospodarowania terenu	str 4
zał. nr 1/C	Rzuty i elewacje	str 5-12
zał. nr 1/D	Wizualizacje	str 13-22
zał. nr 1/E	Uprawnienia budowlane i zaświadczenia z Izby Architektów	str 23-27
ZAŁ. NR 2	**Oświadczenie inwestora o braku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-12**	**str 28**
ZAŁ. NR 3	**Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej i zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom**	**str 29-31**
zał. nr 3/A	Zaświadczenie wydane przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry	str 29
zał. nr 3/B	Wniosek o wydanie zaświadczenia	Str 30-31
ZAŁ. NR 4	**Krajowy Rejestr Sądowy**	**str 32-45**
ZAŁ. NR 5	**Zgoda na przetwarzanie danych osobowych**	**str 46**
ZAŁ. NR 6	**Uzgodnienia**	**str 47-101**
zał. nr 6/A	Odpis protokołu z narady koordynacyjnej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Jelenia Góra – Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru – uzgodnienie w zakresie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu	str 47-51
zał. nr 6/B	Uzgodnienie nr 25/WD-W/2018 z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Jeleniej Górze – zezwolenie na lokalizację dwóch zjazdów publicznych	str 52-54
zał. nr 6/C	Decyzja nr 31/WD-D/2018 z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Jeleniej Górze – zezwolenie na lokalizację przyłączy wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej	str 55-58
zał. nr 6/D	Decyzja nr 31/2017 Prezydenta Miasta Jeleniej Góry – pozwolenie wodnoprawne	str 59-61
zał. nr 6/E	Dysponowanie nieruchomością (dz nr 86) na potrzeby wykonania wylotu kanalizacji deszczowej udzielone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie we Wrocławiu	str 62
zał. nr 6/F	Techniczne Warunki Przyłączenia do sieci wod.-kan, dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych wydane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik" Spółka z o.o. w Jeleniej Górze	str 63-78
zał. nr 6/G	Techniczne Warunki Przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i dostawy energii elektrycznej wydane przez Tauron Dystrybucja SA O/Legnica	str 79-90
zał. nr 6/H	Techniczne Warunki Przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydane przez ECO Spółka z o.o. w Jeleniej Górze	str 91-102