

Legnica dnia 28.04.2023r.

I.dz. 01/03/2023/AC

Inwestor:

Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Pijarska 32, 58-500 Jelenia Góra

Pełnomocnik:

Piotr Szczerba
tel. 600 140 300
biuro@pronasco.pl

Adres do korespondencji:

ul. Szczytnicka 60
59-220 Legnica

RADA MIEJSKA m. Jelenia Góra
za pośrednictwem
PREZYDENTA MIASTA JELENIA GÓRA
Urząd Miasta Jelenia Góra
pl. Ratuszowy 58
58-500 Jelenia Góra

wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla Inwestycji pn. " Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67,1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra".

Działając w imieniu Inwestora Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zwracamy się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie istniejącego budynku celem adaptacji na funkcję mieszkaniową oraz na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67,1/69 obręb 0028 Jelenia Góra.

Z poważaniem



PRONASCO
DOKUMENTACJE TECHNICZNE DLA BUDOWNICTWA
SZCZYTNICKA 60, 59-220 LEGNICA
tel. (76) 85-06-144, PRONASCO.PL
NIP 691-220-37-30

1. Dane identyfikacyjne Inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 7. ust. 1 *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (tekst jednolity Dz.U.2018.1496) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji pn:

Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działkach nr: 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra

Działka nr 1/10, obręb nr 0028 Jelenia Góra, numer księgi wieczystej JG1J/00092224/6

Identyfikator działki geodezyjnej: 026101_1.0028.AR_3.1/10

Działka nr 1/48, obręb nr 0028 Jelenia Góra, numer księgi wieczystej JG1J/00092224/6

Identyfikator działki geodezyjnej: 026101_1.0028.AR_3.1/48

Działka nr 1/67, obręb nr 0028 Jelenia Góra, numer księgi wieczystej JG1J/00092224/6 / działka drogowa

Identyfikator działki geodezyjnej: 026101_1.0028.AR_3.1/67

Działka nr 1/69, obręb nr 0028 Jelenia Góra, numer księgi wieczystej JG1J/00092064/6

Identyfikator działki geodezyjnej: 026101_1.0028.AR_3.1/69

2. Zawartość wniosku :

Zgodnie z art. 7 ust. 7 *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (tekst jednolity Dz.U.2018.1496)

2.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.

Załącznik W1.0.

Granice terenu objętego wnioskiem – znaczone linią w kolorze czarnym.

Obszar na który inwestycja będzie oddziaływać - zaznaczono linią przerywaną w kolorze żółtym.

Ww. przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Obszar na który Inwestycja będzie oddziaływać jest tożsamy z terenem Inwestycji (obszar oddziaływania obiektów rozumiany zgodnie z zapisami ustawy Prawo Budowlane obejmuje działki nr 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 obręb nr 0028 Jelenia Góra

2.2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań – 6222,45 m².

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań – 6844,70 m².

Minimalna planowana powierzchnia lokalu mieszkalnego – 30 do 35 m².

Maksymalna planowana powierzchnia lokalu mieszkalnego – 85 do 90 m² .

2.3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna planowana liczba mieszkań – 122.

Maksymalna planowana liczba mieszkań – 146.

2.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

Brak w obrębie Inwestycji powierzchni przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

2.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Załącznik W2.1

Stan istniejący:

Obszar terenu objętego Inwestycją jest obecnie nieużytkowany.

Dostęp do drogi publicznej od południa / ul. Elewów, do istniejącego budynku prowadzi droga gruntowa. Na terenie znajduje się istniejący budynek dawnej ujeżdżalni koni, obecnie nieużytkowany. Teren porośnięty jest trawą, nieliczną roślinnością ruderalną którą stanowią głównie samosiejki klonów pospolitych oraz jesionolistnych, topoli czarnej, czy lipy drobnolistnej. Nie występują na nim wartościowe starodrzewy lub roślinność o dużej wartości dendroflorystycznej.

Przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu – zgodnie z załącznikiem graficznym.

Załącznik W2.2.

Stan projektowany:

Proponuje się zmianę sposobu użytkowania terenu Inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym.

Proponuje się dostęp do drogi publicznej od południa, od strony ul. Elewów.

Proponuje się budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, adaptację istniejącego na działce numer 1/69 budynku dawnej ujeżdżalni koni na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z garażem zamkniętym usytuowanym na parterze oraz budowę małej architektury. Lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym.

Proponuje się przebudowę układu komunikacji kołowej i pieszej (dojścia i dojazdy do budynków, miejsca postojowe), zmianę nawierzchni terenu, wykonanie nasadzeń i małej architektury zgodnie z załącznikiem graficznym.

Projektuje się rozbudowę istniejących sieci i przyłączy. Przyłączenie obiektów budowlanych do sieci wg osobnego opracowania na etapie Projektu budowlanego.

2.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Sieć wodociągowa.

Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacji wodociągowej TIR/5000/153/2022 z dnia 21.11.2022 r. wydanymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w celu przyłączenia projektowanego kompleksu budynków mieszkalnych należy rozbudować istniejącą sieć wodociągową. W ramach prowadzonych ustaleń istnieje możliwość przyłączenia Inwestycji do miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg D160 znajdujący się od południowej strony terenu Inwestycji w celu dostawy wody na cele socjalno-bytowe.

Sieć kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej TIR/5000/153/2022 z dnia 21.11.2022 r. wydanymi przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” Spółka z o.o. w celu przyłączenia projektowanego kompleksu budynków mieszkalnych należy wybudować odcinek kanalizacji sanitarnej rozdzielczej. W ramach prowadzonych ustaleń istnieje możliwość przyłączenia Inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej w oparciu o rurociąg KS200 znajdujący się od południowej strony terenu Inwestycji w celu odbioru ścieków sanitarnych.

Sieć kanalizacji deszczowej.

Zgodnie z informacjami dot. warunków technicznych przyłączenia do kanalizacji deszczowej uzyskanymi od Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Jeleniej Górze istnieje możliwość przyłączenia do kanalizacji deszczowej w oparciu o kanalizację KD600 w ul. Podchorążych i/lub KD200 w ul. Kadetów i zapewnienie odbioru wody deszczowej.

Sieć elektroenergetyczna.

Zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci elektrycznej WP/131840/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r., WP/131834/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r., WP/131828/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r. oraz WP/131828/2022/O01R01 z dnia 08.12.2022 r. wydanymi przez Tauron Dystrybucja SA istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w oparciu o stację SN/nN Jeżów nr JGJ26003 oraz

zapewnienie dostawy energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej odpowiednio dla budynków 165,3 kW, 179,4 kW, 157,0 kW, 157,0 kW.

2.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

2.7.A. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Zapotrzebowanie na wodę.

Zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe ETAP 1 – budynek d. ujeżdżalni – 13,69 m³/d.

Zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe ETAP 2 – budynek 3 kondygnacyjny – 14,04 m³/d.

Zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe ETAP 3- dwa budynki 2 kondygnacyjne – 18,72 14,04 m³/d.

Sumaryczne zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe – 46,45 m³/d.

Zapotrzebowanie na odprowadzenie ścieków bytowych

Zapotrzebowanie odprowadzenia ścieków bytowych ETAP 1 – budynek d. ujeżdżalni – 13,69 m³/d.

Zapotrzebowanie odprowadzenia ścieków bytowych ETAP 2 – budynek 3 kondygnacyjny – 12,64 m³/d.

Zapotrzebowanie odprowadzenia ścieków ETAP 3 - dwa budynki 2 kondygnacyjne – 16,84 m³/d.

Sumaryczne zapotrzebowanie odprowadzenia ścieków bytowych – 43,17 m³/d.

Zapotrzebowanie na energię

Zapotrzebowanie na energię elektryczną ETAP 1 – budynek d. ujeżdżalni – 165,3 kW

Zapotrzebowanie na energię elektryczną ETAP 2 – budynek 3 kondygnacyjny – 179,4 kW

Zapotrzebowanie na energię elektryczną ETAP 3a - budynek 2 kondygnacyjny a – 157,0 kW

Zapotrzebowanie na energię elektryczną ETAP 3a - budynek 2 kondygnacyjny a – 157,0 kW

Sumaryczne zapotrzebowanie na energię elektryczną – 658,7 kW

Sposób oczyszczania ścieków

Przyjęty sposób odprowadzania ścieków deszczowych obejmuje szczelny system kanalizacji deszczowej z budynków, podczyszczanie ścieków z garażu w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikami oraz podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

Tereny zielone pomiędzy budynkami i nawierzchniami utwardzonymi miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów projektuje się jako nawierzchnię chłonną.

Miejsca postojowe.

Minimalna ilość miejsc parkingowych dla niepełnosprawnych – 4% mp - 8 stanowiska

(wg Art.12a ust 2. Pkt 3 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2022.0.1693)

Miejsca parkingowe ogólnodostępne – 1 stanowisko / lokal mieszkalny.

Minimalna ilość miejsc postojowych – 122 sztuki

Zaplanowano ilość miejsc postojowych - 142 sztuki – z czego 44 mp w projektowanym garażu zamkniętym w przyziemiu budynku d. ujeżdżalni oraz 98 mp na terenie, w tym 8 stanowisk na osób niepełnosprawnych.

Zagospodarowanie odpadów

Odpady stałe będą segregowane i gromadzone w wyodrębnionych kontenerach w wiacie śmietnikowej lub na utwardzonym terenie, a następnie wywożone przez odpowiedni dla lokalizacji podmiot odpowiedzialny za wywóz odpadów komunalnych.

2.7.B. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Załącznik W 3.0.

Planowany sposób zagospodarowania terenu

Planuje się na adaptację istniejącego budynku dawnej ujeżdżalni koni na funkcję mieszkaniową wielorodzinną z garażem zamkniętym usytuowanym na parterze oraz budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Zaplanowano dwa budynki dwukondygnacyjne oraz jeden budynek trzykondygnacyjny. Lokalizacja budynku istniejącego i budynków projektowanych - dłuższym bokiem równolegle do drogi publicznej - ul. Elewów.

Wjazd na teren Inwestycji od strony południowej. Wokół planowanych budynków zaprojektowano komunikację wewnętrzną tworzącą układ dróg wewnętrznych dojazdowych do miejsc postojowych oraz do garażu w istniejącym budynku, a także ścieżki i dojścia piesze do wejść do budynków.

Na potrzeby przyszłych mieszkańców zaproponowano 142 miejsca postojowe – 44 w garażu i 98 na terenie w tym 8 dla osób niepełnosprawnych.

Planuje się stworzenie uporządkowanego układu zieleni na terenie oraz w jego północnej części - wykorzystując tarasową topografię - zaplanowano teren rekreacyjny.

Z uwagi na rozmiary, inwestycja będzie realizowana w 3 etapach:

ETAP 1 - budowa niezbędnej infrastruktury technicznej do obsługi budynku istniejącego na dz. nr 1/69 budynek dawnej ujeżdżalni koni) oraz budowa instalacji pod oświetlenie terenu opracowania (w projektowanej drodze wewnętrznej); budowa zjazdu z drogi publicznej(ul. Elewów) oraz drogi wewnętrznej na terenie inwestycji, przebudowa i adaptacja na funkcje mieszkalne wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną w/w budynku istniejącego, realizacja terenu rekreacyjnego i zieleni urządzonej za istniejącym budynkiem,

ETAP 2 - budowa budynku wielorodzinnego trzykondygnacyjnego, niezbędnej infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz chodników do obsługi w/w budynku, realizacja zieleni urządzonej i małej architektury,

ETAP 3 - budowa dwóch budynków wielorodzinnych trzykondygnacyjnych, niezbędnej infrastruktury technicznej, miejsc postojowych oraz chodników do obsługi niniejszych budynków, realizacja zieleni urządzonej małej architektury.

Charakterystyka zabudowy budynku istniejącego adaptowanego na budynek wielorodzinny / ETAP 1

Ilość kondygnacji - 3

Planowana powierzchnia budynku – 1945,52 m²

Planowane wymiary – 86,66 x 22,45 m²

Planowana wysokość – 10 do 10.5 m

Planowana ilość mieszkań – minimum 48 lokali

Przewidywana ilość mieszkańców – 95 mieszkańców

(wg Art.17 ust. 9 Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.)

Charakterystyka zabudowy budynku wielorodzinnego / ETAP 2

Ilość kondygnacji - 3

Planowana powierzchnia budynku – 750,07 m²

Planowane wymiary - 58,19 x 12,89 m²

Planowana wysokość – 12 do 12.5 m

Planowana ilość mieszkań – minimum 36 lokali

Przewidywana ilość mieszkańców – 54 mieszkańców

(wg Art.17 ust. 9 Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.)

Charakterystyka zabudowy budynku wielorodzinnego / ETAP 3a

Ilość kondygnacji - 2

Planowana powierzchnia budynku – 750,07 m²

Planowane wymiary - 58,19 x12,89 m²
Planowana wysokość – 9 do 9.5 m
Planowana ilość mieszkań – minimum 24 lokali
Przewidywana ilość mieszkańców – 37 mieszkańców
(wg Art.17 ust. 9 Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.)

Charakterystyka zabudowy budynku wielorodzinnego / ETAP 3b
Ilość kondygnacji - 2
Planowana powierzchnia budynku – 750,07 m²
Planowane wymiary - 58,19 x12,89 m²
Planowana wysokość – 9 do 9.5 m
Planowana ilość mieszkań – minimum 24 lokali
Przewidywana ilość mieszkańców – 37 mieszkańców
(wg Art.17 ust. 9 Ustawy z dn. 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021.1538 t.j.)

Charakterystyka zagospodarowania terenu
Powierzchnia działki – 14 067 m²
Planowana powierzchnia zabudowy – 4 195,73 m²
Planowana powierzchnia utwardzona (chodniki, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe) – 2 945,50 m²
Powierzchnia biologicznie czynna – 6 201,10 m²
Całkowita powierzchnia zabudowy – 11 250 m²
Wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8

2.7.C.Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Projektowane przedsięwzięcie Inwestycyjne - budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną - w myśl Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227) oraz na podstawie Rozporządzenia Rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839) - nie jest sklasyfikowane jako Inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycja nie kwalifikuje się również jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko z uwagi na:

- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a, tiret 1

zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

Powierzchnia terenu Inwestycji - 14 067 m²

- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. a

garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

Powierzchnia parkingów terenowych - 996.39 m²

Zgodnie z zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr 475/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12.10.2005 r. z późn. zm.) teren inwestycji zlokalizowany jest w Parku Krajobrazowym Doliny Bobru. Planowana Inwestycja nie stanowi przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani też nie wpłynie negatywnie na krajobraz oraz na rzeźbę terenu. Zgodnie z informacjami zawartymi w uzgodnieniu z Dolnośląskim Zespołem Parków Krajobrazowych – na terenie objętym opracowaniem nie występują cenne siedliska przyrodnicze czy stanowiska gatunków chronionych.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

Zapotrzebowanie i jakość wody oraz ilości, jakość i sposób odprowadzenia ścieków.

FAZA realizacji:

Inwestycja na etapie budowy nie będzie powodować istotnych zagrożeń dla środowiska.

FAZA użytkowania:

Dostawa wody do celów bytowych realizowana będzie poprzez projektowaną instalację zewnętrzną zasilającą wodociągową. Sumaryczne zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe – 46,45 m³/d. Skład wody bytowej typowy. Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych realizowane będzie poprzez projektowaną instalację zewnętrzną odbiorczą kanalizacji sanitarnej. Sumaryczne zapotrzebowanie odprowadzenia ścieków bytowych – 43,17 m³/d. Skład ścieków socjalno-bytowych typowy. Przyjęty sposób odprowadzania ścieków deszczowych obejmuje szczelny system kanalizacji deszczowej z budynków, podczyszczanie ścieków z garażu w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikami oraz podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Tereny zielone pomiędzy budynkami i nawierzchniami utwardzonymi miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów projektuje się jako nawierzchnię chłonną.

Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

FAZA realizacji:

Inwestycja na etapie budowy może emitować pyły związane z pracami budowlanymi. Będą to zanieczyszczenia krótkotrwałe o zasięgu ograniczonym do terenu budowy.

FAZA użytkowania:

Ze względu na charakter i przeznaczenie Inwestycja nie będzie generowała zapachów, pyłów czy płynów. Urządzenia grzewcze oparte na pompach ciepła nie będą generować produktów spalania.

Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

FAZA realizacji:

Inwestycja na etapie budowy generować będzie standardowe odpady budowlanej i odpady komunalne związane z funkcjonowaniem zaplecza budowy. Odpady budowlane będą wywożone przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa. Odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w wyodrębnionych kontenerach w wiacie śmietnikowej lub na utwardzonym terenie, a następnie wywożone przez odpowiedni dla lokalizacji podmiot odpowiedzialny za wywóz odpadów komunalnych.

FAZA użytkowania:

Inwestycja będzie wytwarzać odpady niebędące odpadami szkodliwymi i niebezpiecznymi tj. odpady komunalne. Odpady stałe będą segregowane i gromadzone w wyodrębnionych kontenerach w wiacie

śmietnikowej lub na utwardzonym terenie, a następnie wywożone przez odpowiedni dla lokalizacji podmiot odpowiedzialny za wywóz odpadów komunalnych.

Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się.

FAZA realizacji:

Inwestycja na etapie budowy może generować drgania związane z pracami budowlanymi. Będą to drgania krótkotrwałe o zasięgu ograniczonym do terenu budowy. Natężenie hałasu emitowanego do środowiska nie będzie przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu.

FAZA użytkowania:

Ze względu na charakter i przeznaczenie Inwestycja nie będzie występowała emisja drgań, promieniowania, pola elektromagnetycznego oraz innych zakłóceń. Inwestycja spełniać będzie wymogi w zakresie emisji hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej podane w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826) oraz wymogi w zakresie właściwości akustycznych przegród budowlanych podane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z 2002 r.) Natężenie hałasu emitowanego do środowiska nie będzie przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu i nie będzie uciążliwe dla sąsiednich działek budowlanych.

Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

FAZA realizacji:

Inwestycja na etapie budowy nie będzie wpływać na glebę, wody powierzchniowe i podziemne. Wpływ na istniejący drzewostan – planowana wycinka zieleni kolidującej z Inwestycją wg osobnego opracowania na etapie Projektu budowlanego.

FAZA użytkowania:

Ze względu na charakter i przeznaczenie Inwestycja nie będzie wpływała na glebę, wody powierzchniowe i podziemne czy drzewostan.

2.7.D. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Lokalizacja Inwestycji w strefie ochrony krajobrazu kulturowego miasta Jelenia Góra wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Dodatkowo - budynek ujeżdżalni podlegający przebudowie ujęty jest w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Lokalizacja Inwestycji w Parku Krajobrazowym Dolina Bobru podlega pod wytyczne planu ochrony zapisanego w Rozporządzeniu Wojewody Dolnośląskiego z dnia 23 marca 2001 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny (Dz. Urz. z 2001 r. Nr 28, poz. 278) oraz zapisom uchwały nr LX/1083/10 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. nr 192, poz. 2903) w sprawie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jako taka dalszym uzgodnieniom z Dolnośląskim Zespołem Parków Krajobrazowych.

2.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Dla nieruchomości stanowiącej działki gruntowe numer 1/10, 1/48, 1/67, 1/69 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze – VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr JG1J/00092224/6.

Właściciel: Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp z o.o. (przeniesienie majątku spółki przejmowanej „Tanie Mieszkanie” sp. z o.o. przez Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp z o.o. potwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 01 września 2020 r. sygnatura WR.IX.NS-REJ.KRS/011386/20/357)

2.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Nie dotyczy.

2.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Nie dotyczy.

2.11. 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.

Zgodnie z zapisami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr 475/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 12.10.2005 r. z późn. zm.) teren opracowania zawiera się w jednostkach urbanistycznych MN, MW, U - 2).

Zgodnie z zapisami ww. Planu - teren Inwestycji leży w granicach strefy ochrony krajobrazu kulturowego oraz w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bobru.

Lokalizacja Inwestycji w strefie ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z dalszymi zapisami Planu - wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

Lokalizacja Inwestycji w granicach Parku Krajobrazowego Dolina Bobru zgodnie z zapisami Planu - nie jest objęta jest dodatkowymi wymaganiami poza określonymi w przepisach szczególnych.

Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie spełnia wymagań MPZP w poniższym zakresie:

<i>Wymagania obowiązującego MPZP</i>	<i>Planowana inwestycja</i>
<i>Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu terenów na poziomie 35%</i>	W trakcie podziału inwestycji na etapy współczynnik ten wyniesie w poszczególnych etapach od 20 do 40%, natomiast docelowo ogólny udział powierzchni biologicznie czynnej na całym terenie opracowania wyniesie około 40% – warunek niespełniony.
<i>Wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej</i>	Zapis całkowicie wyklucza realizację projektowanych budynków wielorodzinnych. – warunek niespełniony.
<i>Wyklucza się przebudowę dachów</i>	Projekt przewiduje przebudowę dachu w istniejącym budynku dawnej ujeżdżalni, przy zachowaniu jego geometrii – warunek niespełniony.
<i>W zakresie załącznika nr 2 Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej: - wymagana oś symetrii kształtowaniu zabudowy, - wymagana dominanta architektoniczna</i>	Układ urbanistyczny planowanej zabudowy został opracowany w oparciu o istniejącą zabudowę- w nawiązaniu do linii budynku dawnej ujeżdżalni, natomiast gabaryty projektowanych budynków oraz konieczność zachowania normatywnych odległości od granic działek oraz miejsc postojowych nie pozwoliły na ukształtowanie nowego układu z zachowaniem wymaganej w MPZP osi symetrii oraz dominanty, natomiast nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu wprowadzi harmonię i ład przestrzenny, podnosząc walory urbanistyczno- przestrzenne terenu opracowania – warunek niespełniony.

2.12. 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.

Projektowane przedsięwzięcie Inwestycyjne nie jest sprzeczne z uchwałą o parku kulturowego Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 poz 840)

Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr 245.XXXIV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 08.11.2016 r.) teren oznaczony jest jako obszar zabudowany terenów mieszkaniowo-usługowych MU.

Zgodnie z zapisami ww. Studium - teren Inwestycji leży w obszarze (układy urbanistyczne) ujęte w wykazie zabytków województwa dolnośląskiego oraz w granicach otuliny parku krajobrazowego „Dolina Bobru”. W zapisach Studium brak szczegółowych wymagań dla ww. terenów.

Planowana przedsięwzięcie Inwestycyjne nie spełnia wymagania Studium w poniższym zakresie.

<i>Wymagania obowiązującego Studium</i>	<i>Planowana inwestycja</i>
Funkcja terenu Budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, z towarzyszącą funkcją usługową,	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - warunek spełniony.
Wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów	
Maksymalna intensywność zabudowy: 2,0	Maksymalna intensywność zabudowy: 0,8 – warunek spełniony.
Minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej; 20%	Wskaźnik pow. biologicznie czynnej; 44% - warunek spełniony.
Wysokość zabudowy: maksymalnie 16m	Wysokość zabudowy: 12m - warunek spełniony.
Kierunki zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego	
Realizacja w nowych oraz uzupełnienie w istniejących zespołach mieszkaniowych wewnętrznego układu komunikacyjnego tworzonego na zasadzie układów przejazdowych z unikaniem układów dróg ślepych, bez przejazdu	Układ komunikacyjny – sięgaczowy – warunek niespełniony.
Realizacja niezbędnej ilości miejsc parkingowych, szczególnie towarzyszących funkcji usługowej; użytkownicy poszczególnych działek powinni mieć wyznaczone miejsca do parkowania oraz garażowania pojazdów w obrębie działki budowlanej,	Wyznaczone miejsca parkingowe dla mieszkańców – warunek spełniony
Realizacja elementów małej architektury i atrakcyjnej ogólnodostępnej przestrzeni w otoczeniu zabudowy usługowej; wykorzystywanie zieleni do wyeksponowania lub przesłaniania obiektów.	Projektuje się nasadzenia zielone i zwraca uwagę na zachowanie i podkreślenie istniejących walorów krajobrazowych - warunek spełniony

2.13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Zgodnie z art. 17 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U.2018.1496)

<i>Wymagania Ustawy</i>	<i>Planowana inwestycja</i>
Dostęp do drogi publicznej 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 nie może być mniejsza niż 6 m;	Dostęp od południa do ul. Elewów - warunek spełniony.
Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków	Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wraz z zapewnieniem dostawy wody do celów socjalno-bytowych i odbioru ścieków przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji „Wodnik” zgodnie z załącznikami formalnymi – warunek spełniony.
Dostęp do sieci elektroenergetycznej Dostęp do sieci elektroenergetycznej.	Dostęp do sieci elektroenergetycznej wraz z zapewnieniem energii elektrycznej przez Tauron Dystrybucja SA zgodnie z załącznikami formalnymi – warunek spełniony.
Odległość od przystanku komunikacyjnego Odległość nie większa niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego.	Ok. 250 m od terenu Inwestycji znajduje się przystanek MZK zlokalizowany przy ul. Podchorążych. Ok 900 m do przystanku MZK zlokalizowanego przy ul. Lwóweckiej. Odległość liczona od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej do obiektu do którego ma być zapewniony dostęp - drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym – warunek spełniony.
Odległość od szkoły podstawowej Odległość nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.	Ok 2,8 km od terenu Inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 8 przy ul. Paderewskiego 13. Odległość liczona od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej do obiektu do którego ma być zapewniony dostęp - drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym. Na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta zgodnie z załącznikami formalnymi – warunek spełniony.
Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu 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 4 m ² . Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m	Wymagany min. teren o powierzchni wynoszącej 223*4m ² = 892 m ² . W północnej części obszaru opracowania planowana jest realizacja terenu rekreacyjnego o powierzchni ok. 1760 m - warunek spełniony.
Wysokość zabudowy Budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.	Najwyższy z projektowanych budynków będzie miał 3 kondygnacje nadziemne - warunek spełniony.

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo

2. Załączniki graficzne do wniosku.

Załącznik W1.0 – określenie granic terenu objętego wnioskiem.

Załącznik W2.1 – określenie zmian w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
Stan istniejący.

Załącznik W2.2 – określenie zmian w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
Stan projektowany.

Załącznik W3.0 – sposób zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy

3. Załączniki formalne do wniosku.

3.1 Wypis z księgi wieczystej JG1J/00092224/6

3.2 Wpis przeniesienia majątku „Tanie Mieszkanie” na Jeleniogórskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

3.3 Warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej TIR/5000/153/2022 z dnia 21.11.2022 r. wraz z ustaleniami dot. rozbudowy sieci w rejonie ulicy Elewów.

3.4 Warunki przyłączenia do sieci elektrycznej ETAP 1 nr WP/131840/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r.

3.5 Warunki przyłączenia do sieci elektrycznej ETAP 2 nr WP/131834/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r.

3.6 Warunki przyłączenia do sieci elektrycznej ETAP 3a nr WP/131828/2022/O01R01 z dnia 07.12.2022 r.

3.7 Warunki przyłączenia do sieci elektrycznej ETAP 3b nr WP/131828/2022/O01R01 z dnia 08.12.2022 r.

3.8. Warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej nrbMZDIM/D-7/2866/2023 z dnia 18.04.2023 r.

3.9 Zaświadczenie prezydenta m. Jelenia Góra o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej nr EZO.4424.48.2023 z dnia 06.04.2023 r.

3.10 Uzgodnienie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej leżącej w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru przez Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych o. Jelenia Góra nr DZPK/JG/6633/140/04/2023/wk z dnia 19.04.2023 r.

4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

5. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12 *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (tekst jednolity Dz.U.2018.1496)

