

Inwestor:

FIRMA INWESTYCYJNA JW. S.C.  
Ul. Westerplatte 40/2  
58-100 Świdnica

PEŁNOMOCNIK:

ARTSIDE ARCHITEKCI Andrzej Kozioł  
ul. Groszowa 10/4, 58-500 Jelenia Góra  
tel. 604 683 020



O0018287408  
Numer: O.54087.2023  
Data: 2023-12-15  
Wydział: RAA

**RADA MIASTA JELENIA GÓRA**  
**Za pośrednictwem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry**  
58-500 Jelenia Góra, Plac Ratuszowy 58

## **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

1. Nazwa zamierzenia budowlanego:

Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 36 w Jeleniej Górze (obręb 0008, Cieplice – VIII) wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji:

Zgodnie z Załącznikiem nr 1.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie oddziałuje na inne działki.

3. Oznaczenie geodezyjne terenu inwestycyjnego - wskazanie nieruchomości według katastru oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

Działka nr 36, obręb: 0008, CIEPLICE - VIII, KW JG1J/00109623/5

4. Powierzchnia działki podlegająca przekształceniu (inwestycji):

Powierzchnia działki nr 36: 17 074m<sup>2</sup>

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 17 074m<sup>2</sup>

5. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 38,32m<sup>2</sup>

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań: 67,40m<sup>2</sup>

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 8 239,95m<sup>2</sup>

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 8 942,38 m<sup>2</sup>

6. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna planowana liczba mieszkań: 152

Maksymalna planowana liczba mieszkań: 164

#### 7. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

Inwestycja nie przewiduje realizacji powierzchni przeznaczonej na działalność handlową i usługową.

#### 8. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję to nieużytkowane tereny rolnicze. Na terenie inwestycyjnym nie znajduje się infrastruktura techniczna.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu w ramach planowanej inwestycji obejmują budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym:

- dojścia i dojazdy do budynków o nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej wraz z miejscami postojowymi,
- układ kanalizacji sanitarnej,
- układ instalacji wodociągowej,
- układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym,
- układ instalacji kanalizacji teletechnicznej,
- lokalizacja pomp ciepła
- lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów.

Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanego założenia przewiduje się budowę zjazdów na teren inwestycji z działki drogowej nr 15 i planowanej drogi na działce nr 42. Rozbudowę istniejących sieci (wodno-kanalizacyjnej oraz deszczowej) planuje się wykonać w porozumieniu z gestorem sieci według odrębnego opracowania.

#### 9. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Planowana rozbudowa sieci przewiduje zasilenie zamierzenia budowlanego w wodę oraz energię elektryczną, a także odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanych sieci zlokalizowanych na działce drogowej nr 15, bezpośrednio graniczącej z terenem inwestycyjnym. Ponadto, odprowadzenie wód opadowych zakłada się do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, usytuowanej na w/w działce.

#### 10. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenia:

##### A. 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:

##### – Przewidywane zapotrzebowanie na media:

Zapotrzebowanie na wodę:	Q <sub>śr</sub> = 44,25 m <sup>3</sup> /dobę
Zapotrzebowanie na energię elektryczną:	996,6 kW
Zapotrzebowanie na energię cieplną:	650 Kw
Odprowadzenie ścieków:	Q <sub>śr</sub> = 44,25 m <sup>3</sup> /dobę
Odprowadzenie wód deszczowych:	Q=115,31 dm <sup>3</sup> /s

##### – Niezbędna ilość miejsc postojowych:

Inwestycja zakłada zapewnienie 1,5 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie.

##### – 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 inwestycyjnym.

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

Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Jeleniej Górze na działce nr 36, obręb 0008 wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, zgodnie z załączoną koncepcją architektoniczno – urbanistyczną oraz załącznikami graficznymi.

C. Charakterystyczne parametry techniczne planowanej inwestycji mieszkaniowej wraz z danymi charakteryzującymi jej wpływ na środowisko:

Powierzchnia terenu inwestycyjnego: 17 074 m<sup>2</sup>

Planowana powierzchnia terenu przeznaczona pod inwestycję mieszkaniową: 17 074m<sup>2</sup>

Planowana powierzchnia zabudowy (minimalna): 3 784,92 m<sup>2</sup>

Planowany współczynnik zabudowy (minimalny): 0,22

Planowana powierzchnia biologicznie czynna (maksymalna): ok. 8 951,85 m<sup>2</sup> (52%)

Planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 2 845,65 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita (minimalna): 13 217,36 m<sup>2</sup>

Wskaźnik intensywności zabudowy (minimalny): 0,77

Planowana powierzchnia zabudowy (maksymalna): 4 116,91 m<sup>2</sup>

Planowany współczynnik zabudowy (maksymalny): 0,24

Planowana powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): ok. 8 619,86 m<sup>2</sup> (51%)

Planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 2 950 m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita (maksymalna) : 14 376,72 m<sup>2</sup>

Wskaźnik intensywności zabudowy (maksymalna): 0,84

Planowana wysokość zabudowy: max. 12 m mierzona od najniższej urządzonego terenu przy wejściu do budynku (4 kondygnacje nadziemne)

Planowana geometria dachów: płaskie, o spadku do 5%

Planowana szerokość elewacji frontowych: max. 63 m

Projektowane zamierzenie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko.

Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ze względu na swoją funkcję, wyposażenie oraz infrastrukturę techniczną zagospodarowania terenu, nie zalicza się do rodzaju inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko.

11. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej;

Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 12,5% powierzchni dz. nr 36.

Dla planowanej inwestycji powierzchnia tego terenu wynosi 2 546,28 m<sup>2</sup> (15% powierzchni dz. nr 36).

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

Działka nr 36, obręb: 0008 CIEPLICE VIII, KW JG1J/00109623/5

13. 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 który mowa w art. 35, ust. 1, Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Przedmiotowa inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku, zgodnie z art. 35, ust. 1, w/w Ustawy.

14. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, o który mowa w art. 38, ust. 1, Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Przedmiotowa inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku, zgodnie z art. 38, ust. 1, w/w Ustawy.

15. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego oraz wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia jego ustaleń:

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na terenie objętym ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru jednostki centralnej w Jeleniej Górze, zgodnie z Uchwałą Nr 327.XXXIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18 grudnia 2012 r. Przedmiotowy obszar oznaczono na planie jako M, U 19 tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej oraz ZE 17 tereny zieleni nieurządzonej.

Zgodnie z tzw. Ustawą „LEX Deweloper” przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa wykracza poza ustalenia Planu w zakresie:

Ustalenia szczegółowe i indywidualne dla terenu M, U , w tym:

- Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

1) maksymalny wskaźnik zabudowy nieruchomości 0,2, z wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach indywidualnych;

Koncepcja zakłada maksymalny wskaźnik zabudowy wynoszący 0,24.

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5, z wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach indywidualnych.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla projektowanej koncepcji wynosi 0,84.

Pozostałe zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dotyczące przedmiotowej inwestycji zostały spełnione.

16. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5, ust. 4, Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego:

Teren inwestycji mieszkaniowej oznaczono w studium symbolem MN, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub niskiej wielorodzinnej. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy obszaru oznaczonego symbolem MN wynosi 1,2, minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie 30%, a maksymalna wysokość zabudowy 12m.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Maksymalny przewidywany wskaźnik intensywności zabudowy 0,84,

minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie 51%, a maksymalna wysokość zabudowy 12m.

Zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra dotyczące przedmiotowej inwestycji zostały spełnione oraz nie są sprzeczne z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

17. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3, Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Zgodnie z art. 17, ust. 1, Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada następującym standardom:

- 1) Zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ulicy Leśnej), poprzez działkę drogową nr 42, z której planowane są dwa zjazdy bezpośrednio na teren inwestycji, a także jeden bezpośredni zjazd na teren inwestycji z ulicy Leśnej.  
Minimalna szerokość planowanych dróg wewnętrznych, jak i w/w drogi publicznej wynosi minimum 6 m.
- 2) Zapewniony bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z planowanym zapotrzebowaniem poprzez rozbudowę projektowanych sieci miejskich usytuowanych na działce drogowej nr 15 ul. Leśnej, graniczącej bezpośrednio z terenem inwestycyjnym.
- 3) Zapewniony bezpośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę projektowanej sieci zlokalizowanej na działce drogowej nr 15, graniczącej bezpośrednio z terenem inwestycyjnym.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 2:

- 1) Najbliższy przystanek komunikacji miejskiej zlokalizowany jest w odległości poniżej 1000 m od terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej.  
- zgodnie z rys. Powiązania przestrzenne (koncepcja architektoniczno-urbanistyczna).
- 2) Najbliższa szkoła podstawowa zlokalizowana jest w odległości poniżej 3000 m od terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej. Jest to Szkoła Podstawowa nr 3 im. Mikołaja Kopernika w Jeleniej Górze i jest ona w stanie zapewnić miejsca dla nowych uczniów w liczbie nie mniejszej niż 23, tj. 7% planowanej liczby mieszkańców przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wynoszącej 320 osoby (szczegóły obliczeń zgodnie z punktem nr 9, niniejszego ustępu).  
- zgodnie z rys. Powiązania przestrzenne (koncepcja architektoniczno-urbanistyczna).

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 3:

Standard określono na podstawie oświadczenia Prezydenta Miasta Jelenia Góra.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 4:

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się w odległości poniżej 2000m od Boiska Sportowego przy Szkole Podstawowej nr 3, a także w odległości poniżej 2500m od Parku Wodnego Termy Cieplickie. Ponadto w bardzo bliskim sąsiedztwie (poniżej 500m) planowanej inwestycji znajdują się punkty widokowe np. Wieża widokowa na Sołtysiej Górze.

Przestrzenie wypoczynku i rekreacji przewyższają powierzchnią i różnorodnością minimalne wskaźniki wymagane w ustawie.

- zgodnie z rys. Powiązania przestrzenne (koncepcja architektoniczno-urbanistyczna).

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 4a:

1) Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynosi co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

2) Będzie zapewniona minimalna liczba miejsc postojowych 1,5 krotność liczby mieszkań.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 4b-d:

Nie dotyczy.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 5:

J/w.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 6:

1) Planuje się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o 4 kondygnacjach nadziemnych.

2) Nie dotyczy.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 7:

Nie dotyczy.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 8:

Liczbę mieszkańców miasta Jelenia Góra przyjęto na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego we Wrocławiu z 2019 roku, opublikowanych w Statystycznym Vademecum Samorządowca 2020 i wynosi ona: 79 061.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 9:

Łączną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań szacuje się na ok. 8 942,38m<sup>2</sup>. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz przewidywanej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Wyniesie ona zatem ok. 320 mieszkańców.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 10-11:

Zgodnie z rys. Powiązania przestrzenne (koncepcja architektoniczno-urbanistyczna).

Z poważaniem:



W załączeniu (zgodnie z art. 7, pkt. 8, , Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących):

1. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna, o której mowa w art. 6, w/w Ustawy;
2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt /1-13, w/w Ustawy;
3. Uzgodnienia, o których mowa w art. 10, ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10, ust. 1, w/w Ustawy – niewymagane;

4. Uzgodnienia, o których mowa w art. 11, ust. 2, pkt. 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1, w/w Ustawy – niewymagane;
5. Decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych – niewymagana;
6. Porozumienie, o których mowa w art. 22, ust. 1, w/w Ustawy – niewymagane.
7. Zaświadczenie Prezydenta Miasta w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole.
8. Zaświadczenie w sprawie odprowadzenia wód opadowych.
9. Zaświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków sanitarnych.
10. Zaświadczenie w sprawie określenia obsługi komunikacyjnej.
11. Oświadczenie o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej.
12. Pełnomocnictwo.
13. Opłata za pełnomocnictwo.