

22.10.24r. *Logan* → *AK*

SU 22.10.24 *AK*

Jelenia Góra dn. 15.09.2024r.



O0023341135

Numer: O.45921.2024

Data: 2024-10-18

Wydział: RA

INWESTOR:

BGI POLSKA SP. Z O. O.
Ul. Baworowo 25
59-820 Leśna

PEŁNOMOCNIK:

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

22.10.24 Key

BAA.6780.23.2024

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 oraz budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wielorodzinnej na działkach nr 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9, w Jeleniej Górze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną”.

2. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji:

Zgodnie z Załącznikiem nr 1.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nieoddziałuje na inne działki.

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

Działki nr 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9 obręb: 0020, M. Jelenia Góra 3, Jedn. ewid. 026101_1 Jelenia Góra.

Dz. nr 20, 21- księga wieczysta JG1J/00107177/9

Dz. nr 22/1, 22/2- księga wieczysta JG1J/00032495/7

Dz. nr 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9- księga wieczysta JG1J/00096377/0

4. Powierzchnia działki podlegająca przekształceniu (inwestycji):

Powierzchnia działek nr 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9: 20 924m²
Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 17 940,90m²

5. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkania: 39,21m²

Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkania: 116,37m²

Minimalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 13368,74m²
Maksymalna planowana powierzchnia użytkowa mieszkań łącznie: 15 093,59m²

6. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

Minimalna planowana liczba mieszkań: 240
Maksymalna planowana liczba mieszkań: 271

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

Inwestycja przewiduje realizację powierzchni handlowej i usługowej o powierzchni użytkowej 2056,43m² (13% pow. użytkowej mieszkań) - Zgodnie z art. 3, ust. 1, Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

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

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję to użytkowane tereny magazynowe. Na terenie inwestycyjnym znajduje się infrastruktura techniczna i komunikacyjna.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu w ramach planowanej inwestycji, obejmują budowę budynków mieszkalnych i budynku mieszkalno-usługowego 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 kanalizacji deszczowej
- układ instalacji energetycznej wraz z oświetleniem zewnętrznym,
- układ instalacji kanalizacji teletechnicznej,
- lokalizacja miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów.

Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej projektowanego założenia przewiduje się przebudowę zjazdów na teren inwestycji z działki drogowej nr 6/1 (ul. Zgorzelecka) i na działce nr 37 (ul. Okopowa). Przebudowę istniejących sieci wodno-kanalizacyjnej oraz deszczowej.

9. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Planowana przebudowa sieci przewiduje zasilenie zamierzenia budowlanego w energię elektryczną, a także odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej zlokalizowanego w rejonie ul. Okopowej. W zakresie sieci wodociągowej planowana inwestycja zakłada budowę rozdzielczego odcinka sieci wodociągowej.

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 _{sr} = 73,12 m ³ /dobę
Zapotrzebowanie na energię elektryczną:	1 640,75 kW
Zapotrzebowanie na energię cieplną:	1074,08 kW
Odprowadzenie ścieków:	Q _{sr} = 73,12m ³ /dobę
Odprowadzenie wód deszczowych:	Q=113,86 dm ³ /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 sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Budowa budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej na działkach nr 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9w Jeleniej Górze wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

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

Powierzchnia terenu inwestycyjnego: 20924 m²

Planowana powierzchnia zabudowy (minimalna): 4966 m²

Planowany współczynnik zabudowy (minimalny): 0,23

Planowana powierzchnia biologicznie czynna (maksymalna): ok. 9 841,03m²(47%)

Planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 4 379,47m²

Powierzchnia całkowita (minimalna): 36950,1m²

Wskaźnik intensywności zabudowy (minimalny): 1,76

Planowana powierzchnia zabudowy (maksymalna): 5 462,6m²

Planowany współczynnik zabudowy (maksymalny): 0,26

Planowana powierzchnia biologicznie czynna (minimalna): ok. 5 231m²(25%)

Planowana powierzchnia komunikacji wewnętrznej: ok. 4 379,47m²

Powierzchnia całkowita (maksymalna) : 40645,11m²

Wskaźnik intensywności zabudowy (maksymalna): 1,94

Planowana wysokość zabudowy: max. 18m

Planowana geometria dachów: płaskie, o spadku do 5%

Planowana szerokość elewacji frontowych: max. 115 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 co najmniej 12,5% powierzchni działek inwestora.

Dla planowanej inwestycji powierzchnia tego terenu wynosi 3659,47 m² (17,5% powierzchni działek inwestora).

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

Działki nr 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9, obręb: 0020, M. Jelenia Góra 3, Jedn. ewid. 026101_1 Jelenia Góra

Dz. nr 20, 21- księga wieczysta JG1J/00107177/9

Dz. nr 22/1, 22/2- księga wieczysta JG1J/00032495/7

Dz. nr 22/3, 22/4, 22/5, 22/7, 22/8, 22/9- księga wieczysta JG1J/00096377/0

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 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zgorzeleckiej w Jeleniej Górze, Uchwała Nr 255.XXXV.2016 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 13 grudnia 2016 r.

Większość działek planowanej inwestycji według MPZP ma przeznaczenie podstawowe- P, U, UC tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², parki naukowo-technologiczne i inkubatory przedsiębiorczości.

Część działki nr 22/9 według MPZP to tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – teren dróg wewnętrznych.

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

16. Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra oraz wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia jego ustaleń:

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na terenie objętym ustaleniami w sprawie Ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Jelenia Góra, przedmiotowy obszar oznaczono w studium symbolem P, UC14.

P- Obszary przemysłowe

UC14- Obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Według Ustawy o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych, Art.15 ust. 3, pkt. 2, warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zgodnie z powyższym dopuszczalna jest inwestycja mieszkaniowa.

Pozostałe 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 Zgorzeleckiej dz. dr nr 6/1, oraz ul. Okopowej dz. nr 28/2. 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.
- 3) Zapewniony bezpośredni dostęp do sieci elektroenergetycznej poprzez rozbudowę projektowanej sieci

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 13 im. Komisji Edukacji Narodowej w Jeleniej Górze i jest ona w stanie zapewnić miejsca dla nowych uczniów w liczbie nie mniejszej niż 38, tj. 7% planowanej liczby mieszkańców przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej wynoszącej 540 osoby (szczegóły obliczeń zgodnie z punktem nr 9, niniejszego ustępu).
- zgodnie z rys. Powiązania funkcjonalne (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 13, a także w odległości poniżej 2500m od Parku- Wzgórze Kościuszki oraz Parku im. J. Ziżki. Ponadto w bardzo bliskim sąsiedztwie (poniżej 800m) planowanej inwestycji znajdują się tereny rekreacyjne - zielone bulwary oraz Park trampolin.

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 5231m² (25% pow. terenu inwestycji), przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, projektuje się 2615,5m² (50% pow. terenu biol. czynnego).

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 7:

Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m 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 sąsiedztwie planowanej inwestycji (ok. 428m) znajduje się Osiedle Rakownica budynki mieszkalne mające wysokość 7 kondygnacji. Planowana inwestycja przewiduje budynki o wysokości 6 kondygnacji.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 8:

Liczbę mieszkańców miasta Jelenia Góra przyjęto na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2023 r. wynosi ona 75 429 osób.

Zgodnie z artykułem 17, ustęp 9:

Łączną maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań szacuje się na ok. 15 093,59m². Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz przewidywanej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m². Wyniesie ona zatem ok. 540 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.