



Stowarzyszenie Architektów Polskich Oddział w Jeleniej Górze
ul. Wolności 2 58-500 Jelenia Góra tel. 75 75 265 36
www.jgora.sarp.org.pl e-mail: jgora@sarp.org.pl

ANALIZA

TERENÓW INWESTYCYJNYCH pod PLANOWANĄ BUDOWĘ HALI WIDOWISKOWO-SPORTOWEJ na OBSZARZE MIASTA JELENIA GÓRA

Zamawiający: Miasto Jelenia Góra

Zespół autorski: mgr inż. arch. **Wojciech Drajewicz**
arch. krajobrazu **Agnieszka Krzemińska**
mgr inż. arch. **Karolina Szkapiak**
mgr inż. arch. **Waldemar Więckowski**

Jelenia Góra, 18 grudnia 2015 r.

SPIS TREŚCI:

1. Podstawa wykonania analizy.....	3
2. Przedmiot analizy.....	3
3. Zakres analizy.....	3
4. Cel analizy.....	3
5. Dane wyjściowe.....	3
6. Przyjęta metodologia.....	3
7. Określenie optymalnej wielkości hali z uwzględnieniem obecnych i przyszłych potrzeb Miasta oraz regionu	3
8. Inwentaryzacja wolnych uzbrojonych i nieuzbrojonych terenów inwestycyjnych.....	5
9. Wskazanie wariantów lokalizacyjnych budowy hali wraz z infrastrukturą towarzyszącą	5
10. Opis wybranych terenów.....	7
11. Analiza wybranych wariantów lokalizacyjnych wraz z infrastrukturą obejmująca:	12
a) usytuowanie na mapach ewidencyjnych wariantów lokalizacyjnych z podaniem powierzchni terenu, na których miałyby być realizowane zamierzenie.....	12
b) wykaz działek wraz z informacją o podmiotach nimi władających dla każdego wariantu lokalizacyjnego.....	16
c) opis przeznaczenia w aktualnym mpzp lub w sukzp dla każdego wariantu lokalizacyjnego.....	17
d) analiza istniejącej infrastruktury technicznej dla każdego wariantu lokalizacyjnego...	21
e) analiza istniejącej infrastruktury komunikacyjnej wraz z rozwiązaniami zapewniającymi sprawny i bezkolizyjny dojazd i wyjazd dla każdego wariantu lokalizacyjnego.....	21
f) analiza uwarunkowań środowiskowych, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania zamierzenia na obszary chronione, w tym Natura 2000, dla każdego wariantu lokalizacyjnego.....	25
g) analiza uwarunkowań gruntowo-wodnych dla każdego wariantu lokalizacyjnego.....	26
h) analiza ew. barier i zagrożeń oraz konieczność wykonania dodatkowych analiz, badań geotechnicznych wskazanych lokalizacji, przeprojektowanie układu komunikacyjnego..	27
12. Ocena – ranking badanych wariantów lokalizacyjnych.....	29
13. Uzasadnienie wyboru wariantów lokalizacyjnych.....	29
14. Wnioski, zalecenia, rekomendacje.....	30

Spis tabel:

L.p.	Numer tabeli	Nazwa	Strona
1.	Tabela nr 1	Przykłady hal widowiskowo-sportowych w porównywalnych aglomeracjach Polski	32
2.	Tabela nr 2	Warianty lokalizacyjne	6
3.	Tabela nr 3	Wykaz działek wraz z informacją o podmiotach nimi władających dla każdego wariantu lokalizacyjnego	16
4.	Tabela nr 4	Opis przeznaczenia w aktualnym mpzp lub w sukzp dla każdego wariantu lokalizacyjnego	17
5.	Tabela nr 5	Opis przeznaczenia – funkcje terenu	18
6.	Tabela nr 6	Analiza istniejącej infrastruktury technicznej dla każdego wariantu lokalizacyjnego	21
7.	Tabela nr 7	Odległości od najbliższych obszarów Natura 2000	25
8.	Tabela nr 8	Ranking badanych wariantów lokalizacyjnych	33

1. Podstawa wykonania analizy.

- Umowa nr RM.033.10.2015 z dnia 23.11.2015 r.
- Ustalenia robocze z Zamawiającym
- obowiązujące przepisy i normatywy

2. Przedmiot analizy.

Przedmiotem analizy są wolne lub częściowo zainwestowane tereny inwestycyjne w obrębie granic Miasta Jelenia Góra o cechach pozwalających na ich zainwestowanie z przeznaczeniem na budowę hali widowiskowo-sportowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz rezerwą terenu na późniejszy rozwój usług o charakterze sportowo-rekreacyjno-turystyczno-hotelowym.

3. Zakres analizy.

Zakres analizy obejmuje badanie przydatności wskazanych wariantów lokalizacyjnych pod względem dostatecznej wielkości działki, korzystnego położenia, ekspozycji, dostępności komunikacyjnej, istnienia niezbędnej infrastruktury technicznej, braku barier administracyjnych, technicznych, środowiskowych i gruntowo-wodnych.

4. Cel analizy.

Celem analizy jest wskazanie lokalizacji optymalnej z punktu widzenia założonej funkcji oraz aspektów wymienionych w p. 3 dla realizacji hali widowiskowo-sportowej wraz z funkcjami towarzyszącymi oraz określenie parametrów hali

5. Dane wyjściowe.

Autorzy analizy opierali się na następujących źródłach:

- a) projekt studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- b) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- c) serwis informacji przestrzennej UM Jelenia Góra,
- d) mapy zasadnicze wybranych terenów,
- e) obszary Natura 2000,
- f) opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Jeleniej Góry,
- g) kwerenda źródeł w domenie publicznej dotycząca podobnych obiektów w porównywalnych skalą miastach w Polsce,
- h) kwerenda opinii przedstawicieli środowisk sportowych, właściwych rzeczowo organów administracji ds. kultury, impresariatów

6. Przyjęta metodologia.

Metodologia przedmiotowego opracowania oparta była na analizie materiałów wyjściowych, ustaleniu rangi analizowanego zagadnienia i skonstruowaniu narzędzia badań w postaci arkusza ocen poszczególnych lokalizacji w oparciu o obiektywne kryteria, o zróżnicowanej ważności.

7. Określenie optymalnej wielkości hali z uwzględnieniem obecnych i przyszłych potrzeb Miasta oraz regionu.

W celu określenia optymalnej wielkości hali, jej parametrów fizycznych, przeprowadzono kwerendę dostępnych źródeł w postaci informacji występujących w domenie publicznej,

dotyczących tego rodzaju inwestycji w porównywalnych wielkością do Jeleniej Góry miast w Polsce, a także w postaci wywiadów ze źródeł lokalnych, przeprowadzonych z przedstawicielami administracji samorządowej, środowisk sportowych i impresariatu. Wyniki tej kwerendy przedstawia **Tabela nr 1** (strona nr 32).

Jednoznaczne określenie parametrów fizycznych inwestycji jest trudne, albowiem oparte jest na szeregu mierzalnych i niemierzalnych czynnikach takich jak:

- wielkość aglomeracji,
- siła ekonomiczna regionu,
- potencjał demograficzny obsługiwanego regionu,
- znaczenie funkcjonujących lokalnie klubów sportowych,
- potencjalne źródła sponsoringu,
- ilość, rodzaj, skala, ranga i zasięg lokalnie organizowanych masowych imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, rozrywkowym, komercyjnym, targowym, konferencyjno-naukowym, itd.

W Jeleniej Górze występują między innymi n/w kluby sportowe:

- a) Miejski Klub Sportowy Karkonosze (*piłka nożna III liga, ul. Złotnicza 12, Jelenia Góra*)
- b) Międzyszkolny Klub Sportowy Międzyszkolnego Ośrodka Sportu „Karkonosze” Jelenia Góra (*sala przy Szkole Podstawowej nr 10, Jelenia Góra, z widownią na 300 miejsc*)
- c) Klub Piłki Ręcznej Jelenia Góra (*piłka ręczna – ekstraklasa kobiet; hala sportowa przy ul. Złotniczej z widownią na 980 miejsc*);
- d) Klub Sportowy Sudety (*koszykówka (II liga mężczyzn; hala sportowa ul. Sudecka 42 z widownią na 1000 miejsc*),
- e) Klub Sportowy „WICHOŚ” Jelenia Góra (*II liga kobiet w koszykówce, Hala Sportowa przy Szkole Podstawowej nr 11 ul. Moniuszki 9, Jelenia Góra*)
- f) Klub tenisowy „Jelenia Góra” (*korty przy ul. Noskowskiego 1, Jelenia Góra*)
- g) Klub Sportowy „Chojnik” (*sekcja badmintonu, sala przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 2 ul. Gimnazjalna 2, Jelenia Góra*)
- h) Karkonoski Klub Karate Shinkyokushinkai (*ul. Karkonoska 8/4, Jelenia Góra*)
- i) JANIK BOKS Klub Sportowy Jelenia Góra (*ul. Obrońców Pokoju 10, Jelenia Góra*)
- j) Bokserski Klub Sportowy "Red Fighters" ZSOiT w Jeleniej Górze (*ul. Jana Pawła II nr 25, Jelenia Góra*)

Pozycja sportowa jeleniogórskich klubów nie jest obecnie wysoka. Brak stałych i pewnych źródeł finansowania i zmiany w zarządach klubów odbijają się niekorzystnie na poziomie gry, a tym samym na pozycji klubów w lidze. To z kolei wpływa na osłabienie motywacji potencjalnych sponsorów, co odzwierciedla niezbyt wysoką pozycję ekonomiczną regionu na tle innych w kraju. Ta sytuacja ulega powolnej poprawie wraz z realizacją kolejnych inwestycji w rozbudowywanej strefie przemysłowej w rejonie ulicy Spółdzielczej. Z czasem, wraz z ogólną poprawą sytuacji ekonomicznej w kraju, powinien też wzrosnąć potencjał ekonomiczny regionu, co może przełożyć się na poprawę sytuacji ekonomicznej klubów, jakkolwiek trudno to z pewnością przewidywać. Na pewno Miasto Jelenia Góra nie jest w stanie udźwignąć obciążeń finansowych, związanych z bieżącym utrzymaniem już istniejących klubów na poziomie gwarantującym ich skuteczny udział w rozgrywkach ligowych. Jednocześnie baza lokalowa klubów oraz obiekty, w których prowadzą rozgrywki, nie pozwalają potencjalnym sponsorom, dbającym o swój wizerunek, na identyfikowanie się z klubami. To swoiste sprzężenie zwrotne nie przyczynia się do rozwoju sportu kwalifikowanego w regionie. Gdyby przedmiotowy obiekt przyciągał swoją skalą, uniwersalnością, architekturą na miarę potrzeb i aspiracji regionu, przychylność sponsorów mogłaby być większa.

Wydaje się więc raczej, że nie poziom sportowy lokalnych klubów wyznaczać powinien ostatecznie parametry hali, lecz inne czynniki, związane z organizacją różnych kategorii imprez. Z przeprowadzonych wywiadów z lokalnymi przedstawicielami organów i instytucji organizujących imprezy masowe wynika, że z powodu istniejących ograniczeń lokalowych nie są one w stanie zaspokoić potrzeb i oczekiwań mieszkańców oraz przyjezdnych w tym zakresie. Na opłacalność imprez masowych organizowanych w obiektach zamkniętych wpływa ich skala, która jest w stanie przyciągnąć znanych i lubianych artystów z kraju i z zagranicy. Ponadto, istotnym ograniczeniem w dostępie do tego rodzaju oferty jest zasobność obywateli Miasta i regionu, nie najwyższa w skali kraju. Tutaj również mamy do czynienia ze swoistym sprzężeniem zwrotnym: im mniejsza hala, tym mniej widzów, droższe bilety, a zatem mniejsza dostępność oraz mniejsza możliwość udziału w widowiskach renomowanych wykonawców. Im większa hala, tym tańsze bilety i tym łatwiej o udział znanych i lubianych twarzy. Choć należy brać pod uwagę, że duża hala to duże bieżące koszty jej utrzymania.

Pamiętać jednocześnie należy, że w rejon Karkonoszy przybywa rocznie ok. 2 mln turystów, korzystających z dość bogatej i rozbudowującej się stale bazy turystycznej, i to niezależnie od sezonu. Należy zatem przemyśleć taki rodzaj oferty, który uwzględniłby udział w imprezach także tego segmentu potencjalnych konsumentów.

Dużą rolę w tym aspekcie odgrywać będzie zawodowy operator, zarządzający obiektem. Jego działania powinny skutkować bilansowaniem się kosztów i przychodów, co jednak zależy od właściwego zaprogramowania funkcji użytkowych obiektu, o czym w dalszej części opracowania.

Biorąc pod uwagę w/w argumenty, opierając się na zgromadzonych opiniach opisanych wyżej przedstawicieli środowisk, a także uwzględniając dane dot. parametrów hal w wybranych 9 porównywalnych miastach w Polsce, proponuje się ustalenie wielkości hali na ca 3500 miejsc, w tym 2500 miejsc stałych siedzących.

8. Inwentaryzacja wolnych uzbrojonych i nieuzbrojonych terenów inwestycyjnych.

Opierając się na obowiązujących i projektowanych dokumentach planistycznych (mpzb, suikzp) oraz strukturze własnościowej, biorąc pod uwagę zapotrzebowanie terenu na realizację przedmiotowej funkcji wraz z usługami towarzyszącymi o charakterze sportowo-rekreacyjno-turystyczno-hotelowym, opierając się na wybranych przykładach zakłada się, że powierzchnia terenu pod realizację samej hali wraz z parkingiem powinna wynosić ca 3,5-5 ha. Powierzchnia terenu na usługi towarzyszące zależeć będzie od potrzeb i programu użytkowego, o czym w dalszej części opracowania, ale zakłada się ich. min. wielkość na ca 5 ha. Każdy z wybranych wariantów lokalizacyjnych odpowiada tym parametrom.

9. Wskazanie wariantów lokalizacyjnych budowy hali wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Rezerwy terenowe działek niezainwestowanych lub częściowo zainwestowanych w obszarze administracyjnym Jeleniej Góry pozwalają – przy uwzględnieniu kryteriów podanych przez Zamawiającego jak i kryteriów obiektywnych, wynikających z obowiązującego prawa miejscowego, przepisów i norm – na wskazanie trzech lokalizacji, spełniających w różnym stopniu wymagania konieczne dla realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Są to tereny przedstawione w poniższej tabeli::



Tabela nr 2 – Warianty lokalizacyjne			
Numer lokalizacji	Rejon	Numery działek, obręb	Powierzchnia (ha)
1	2	3	4
1	ul. Sobieszowska, Dolnośląska	20/5; Cieplice I	14,8647
2	ul. Lubańska, Spółdzielcza	1/2, 1/3, 1/4; Cieplice II	12,7383
3	ul. Ogińskiego, Konstytucji 3 Maja, Adama Thebesiusa	1/6, 1/5, 9/3, 9/5, 15/3, 9/4, 10/2, 12/5, 1/3, 32/2, 2, 3/3, 3/4, 3/5, 4, 22, 13/5, 13/8, 13/6, 1/7, 13/7, 1/6, 1/5, 48/1, 4/1, 45/3, 20/2, 21; Jelenia Góra 3	10,8059
4	ul. Wolności (przed Zajeżdnią)	127,128, 130,131,132, 133; Jelenia Góra IV	10,5264
5	ul. Grunwaldzka/ Podchorążych	12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 49/4, 4/11, 8/1, 8/3, 8/4, 22/1, 10; Obręb 28E	5,3675
6	ul. Wolności (okolica Magazynu Zbożowego)	2, 3/1; Obręb Cieplice VIII; 13/1, 12, 16/1, 11/2, 8/10; Obręb Cieplice IX	2,575

10. Opis wybranych terenów

Lokalizacja nr 1

Jest to teren położony w Cieplicach, na północ od ulicy Sobieszowskiej, powyżej biegnącej wzdłuż niej linii kolejowej Jelenia Góra – Szklarska Poręba. Sąsiaduje od zachodu z ul. Dolnośląską, z której jest obecnie dostępny. Od wschodu i od północy sąsiaduje z terenami stanowiącymi obecnie nieużytki porolnicze. Teren stanowi wyłączną własność Gminy Jelenia Góra. Jest to obecnie nieużytek, wolny od jakiegokolwiek zabudowy. Nie przebiegają tędy sieci infrastruktury technicznej i nie ma zieleni wysokiej. Działka położona w strefie C ochrony uzdrowiska Cieplice, przy peryferyjnej, lokalnej obwodnicy, z której obecnie - wskutek bariery w postaci linii kolejowej - nie jest dostępna. Teren nie jest ogrodzony.



Lokalizacja nr 2

Jest to teren położony w Cieplicach, stanowiący teren niegdysiejszego kąpieliska miejskiego uzupełnionego o tereny sportowe. Od strony zachodniej ograniczony jest ulicą Lubańską, od północy ul. Spółdzielczą, od wschodu sąsiaduje z częściowo zainwestowanymi terenami zabudowanymi wolno stojącymi budynkami mieszkalnymi o niskiej intensywności oraz niezagospodarowanymi terenami, stanowiącymi nieużytki, od południa ograniczony jest ul. Wojewódzką. Korzystna konfiguracja terenu. Teren należy w 99% do Gminy Jelenia Góra.

Na działce znajdują się ślady niecek po akwenach kąpielowych, urządzenia sportowe opisane w p. 10 h), parterowe budynki zaplecza (szatnie, natryski, magazyny), a także jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Teren w północnej części oraz wokół boiska sportowego porośnięty jest starodrzewem. Teren jest uzbrojony we wszystkie media obsługujące budynki i istniejące urządzenia oraz ogrodzony.



Lokalizacja nr 3

Jest to teren ogródków działkowych, użytkowany przez Polski Związek Działkowców. Teren stanowi w 81,6% własność Gminy Jelenia Góra. Ograniczony jest od zachodu ul. Ogińskiego, od północy ul. Konstytucji 3 Maja, od południa ul. Adama Thebesiusa, od wschodu terenami zielonymi, łąkami i nieużytkami. Teren upraw ogrodniczych, zabudowany częściowo altanami działkowymi. W jego obrębie występuje uzbrojenie terenu w postaci linii nn, rowów melioracyjnych, kanalizacji deszczowej. W obrębie terenu występuje różnica poziomów sięgająca 6 m. Teren jest ogrodzony.



Lokalizacja nr 4

Jest to teren położony w pobliżu ul. Wolności, sąsiadujący od północy z terenem byłej cegielni, od północno-zachodu z terenem byłego salonu Volkswagena, później Peugeot oraz działką nr 117, zabudowaną wolno stojącym budynkiem zabytkowym (własność Gminy JG – obecnie na sprzedaż), a z pozostałych stron z nieużytkami. Jest to teren zdegradowany i jego ew. zagospodarowanie wymaga przeprowadzenia analizy geotechnicznej i geochemicznej. Teren jest częściowo uzbrojony. Obecnie stanowi nieużytek o zróżnicowanej konfiguracji – w jego obrębie występują różnice poziomów sięgające 12 m. Dojazd do działki od strony ul. Wolności następuje poprzez wąską (4-5 m) drogę gruntową. Teren nie jest ogrodzony.



Lokalizacja nr 5

Jest to teren położony pomiędzy ul. Grunwaldzką / Podchorążych, z którymi sąsiaduje poprzez tereny mieszkaniowo-usługowe, a innymi działkami mieszkaniowo-usługowymi od północy, torowiskiem kolejowym od północnego-wschodu i terenem szkoły podstawowej oraz hipermarketem Tesco od południa. Stanowi obecnie nieużytek. Niegdyś na terenie tym funkcjonowała żwirownia, później składowano tam odpady powstające w procesie produkcji chemicznej w zakładach ZWCh Chemitex-Celwiskoza (później Jelchem). Brak danych geologicznych, co do składu gleby w tym rejonie. Nie jest wykluczona konieczność wymiany gruntu o trudnej do ustalenia grubości. Teren jest częściowo uzbrojony i obciążony linią wysokiego napięcia ze słupem energetycznym w obrębie działki oraz ciepłociągami 2c168x250. Dojazd do działki możliwy dwiema wąskimi drogami o nawierzchni mineralnej od strony ul. Grunwaldzkiej oraz drogą z płyt betonowych, poprzez teren hipermarketu Tesco, wzdłuż d. zakładu energetyki ciepłej. Teren jest częściowo ogrodzony.



Lokalizacja nr 6

Jest to teren położony przy ul. Wolności, naprzeciw byłej gorzelni (dziś magazyn zbożowy). Stanowi obecnie nieużytek o zróżnicowanej konfiguracji terenu (różnica poziomów w obrębie działki sięga 7 m. Teren obciążony dwiema liniami nn, bezpośrednio przylega do ul Wolności z pełnym uzbrojeniem. Teren nie jest ogrodzony.





11. **Analiza wybranych wariantów lokalizacyjnych wraz z infrastrukturą.**

- a) **usytuowanie na mapach ewidencyjnych wariantów lokalizacyjnych z podaniem powierzchni terenu, na których miałyby być realizowane zamierzenie:**

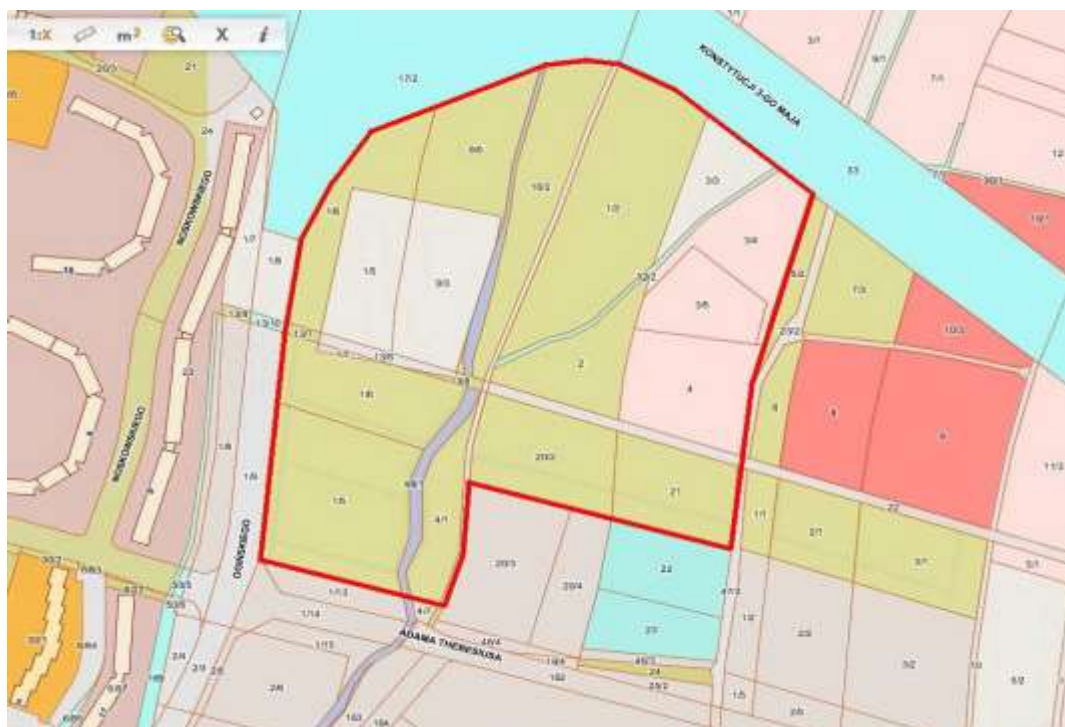
Lokalizacja 1 – Sobieszowska/Dolnośląska:



Lokalizacja 2 – Lubańska/Spółdzielcza:



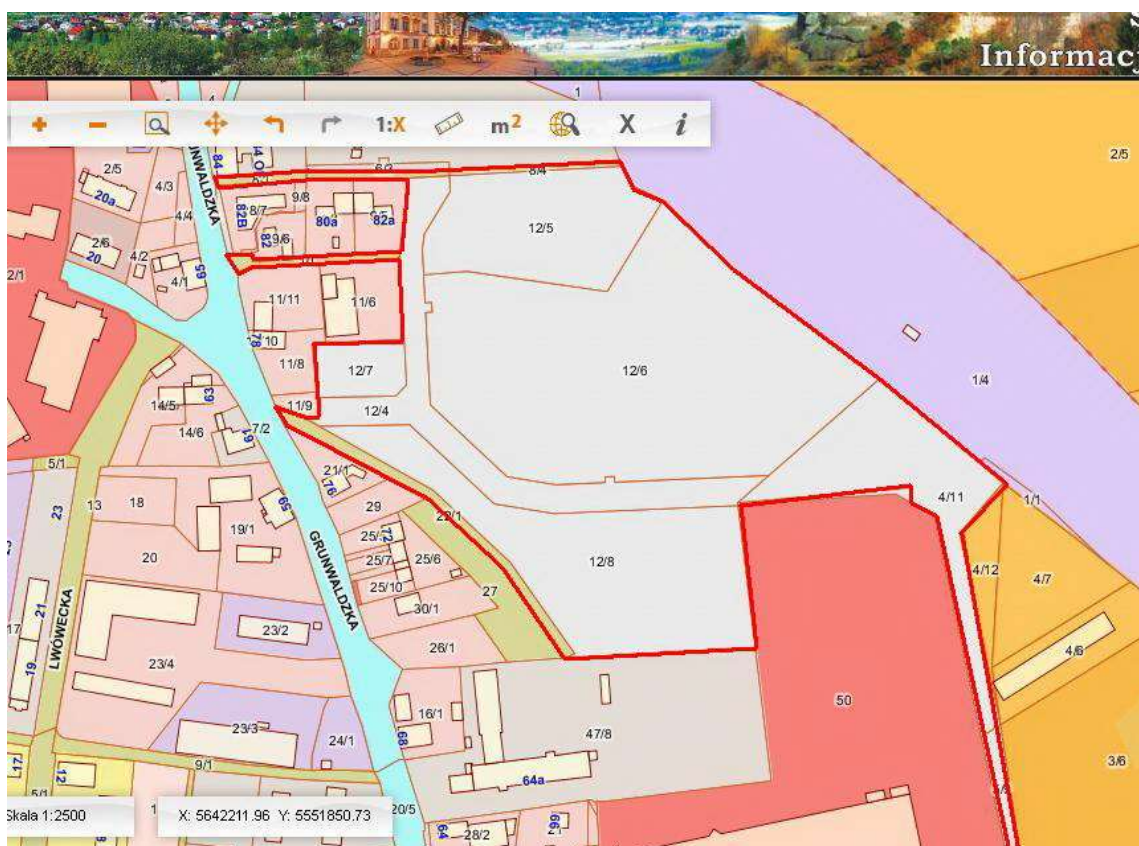
Lokalizacja 3 – Ogińskiego/Konstytucji 3 Maja/Adama Thebesiusa



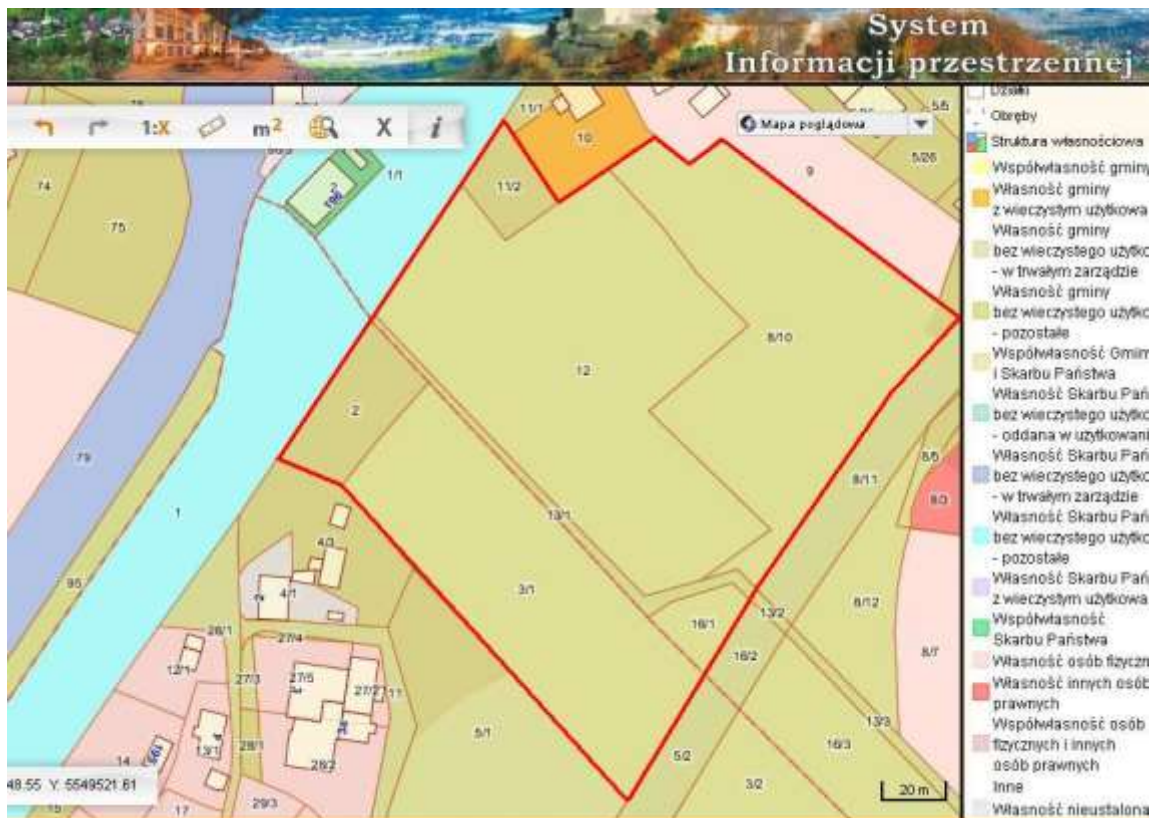
Lokalizacja 4 – ul. Wolności (koło Zajezdni)



Lokalizacja 5 – ul. Grunwaldzka / Podchorążych



Lokalizacja 6 – ul. Wolności (naprzeciw Magazynu Zbożowego)



- b) **wykaz działek wraz z informacją o podmiotach nimi władających dla każdego wariantu lokalizacyjnego.**

Analiza Terenów Inwestycyjnych pod planowaną budowę Hali Widowiskowo-Sportowej w Jeleniej Górze

Tabela nr 3 – Struktura własnościowa działek					
Lokalizacja	Nr działki	Arkusz	Obręb	Pow. lokalizacji w m2	Struktura własnościowa
1	20/5	3	CIEPLICE – I	148647	Własność GMINY
Łącznie:				148647	
2	1/2	8	CIEPLICE – II	1200	Własność PRYWATNA
2	1/3	8	CIEPLICE – II	125373	Własność GMINY
2	1/4	8	CIEPLICE – II	810	Własność GMINY
Łącznie:				127383	
3	1/6	7	Jelenia Góra – 2	5240	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	1/5	7	Jelenia Góra – 2	5193	Własność GMINY
3	9/3	7	Jelenia Góra – 2	6588	Własność GMINY
3	9/5	7	Jelenia Góra – 2	5706	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	15/3	7	Jelenia Góra – 2	1871	Własność SKARBU PAŃSTWA
3	9/4	7	Jelenia Góra – 2	67	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	10/2	7	Jelenia Góra – 2	6847	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	12/5	7	Jelenia Góra – 2	979	Własność GMINY
3	1/3	16	Jelenia Góra – 2	13894	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	32/2	16	Jelenia Góra – 2	872	Własność SKARBU PAŃSTWA
3	2	16	Jelenia Góra – 2	4709	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	3/3	16	Jelenia Góra – 2	3066	Własność GMINY
3	3/4	16	Jelenia Góra – 2	4997	Własność PRYWATNA
3	3/5	16	Jelenia Góra – 2	4071	Własność PRYWATNA
3	4	16	Jelenia Góra – 2	6734	Własność PRYWATNA
3	22	16	Jelenia Góra – 2	1573	Własność GMINY
3	13/5	7	Jelenia Góra – 2	33	Własność GMINY
3	13/8	7	Jelenia Góra – 2	237	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	13/6	7	Jelenia Góra – 2	715	Własność GMINY
3	1/7	23	Jelenia Góra – 2	178	Własność GMINY
3	13/7	7	Jelenia Góra – 2	202	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	1/6	23	Jelenia Góra – 2	6179	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	1/5	23	Jelenia Góra – 2	11316	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	48/1	23	Jelenia Góra – 2	1348	Własność SKARBU PAŃSTWA
3	4/1	23	Jelenia Góra – 2	3481	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	45/3	23	Jelenia Góra – 2	245	Własność GMINY
3	20/2	23	Jelenia Góra – 2	6444	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
3	21	23	Jelenia Góra – 2	5274	Własność GMINY – Polski Związek Działkowców
Łącznie:				108059	
4	133	2	JELEŃ GÓRA 4	86958	Własność GMINY
4	132	2	JELEŃ GÓRA 4	1677	Własność GMINY
4	131	2	JELEŃ GÓRA 4	3574	Własność GMINY
4	130	2	JELEŃ GÓRA 4	4341	Własność GMINY
4	128	2	JELEŃ GÓRA 4	7157	Własność GMINY
4	127	2	JELEŃ GÓRA 4	1557	Własność GMINY
Łącznie:				105264	
5	12/4	5	28 NE	5339	Własność GMINY
5	12/5	5	28 NE	6129	Własność GMINY
5	12/6	5	28 NE	22030	Własność GMINY
5	12/7	5	28 NE	1369	Własność GMINY
5	12/8	5	28 NE	10415	Własność GMINY
5	49/4	6	28 NE	200	Własność GMINY
5	4/11	6	28 NE	5979	Własność GMINY
5	8/1	5	28 NE	247	Własność GMINY
5	8/3	5	28 NE	260	Własność GMINY
5	8/4	5	28 NE	275	Własność GMINY
5	22/1	5	28 NE	1098	Własność GMINY
5	10	5	28 NE	334	Własność GMINY
Łącznie:				53675	
6	2	4	CIEPLICE – VIII	1202	Własność GMINY
6	3/1	4	CIEPLICE – VIII	6164	Własność GMINY
6	13/1	1	CIEPLICE – IX	546	Własność GMINY
6	12	1	CIEPLICE – IX	9450	Własność GMINY
6	16/1	1	CIEPLICE – IX	499	Własność GMINY
6	11/2	1	CIEPLICE – IX	623	Własność GMINY
6	8/10	1	CIEPLICE – IX	7266	Własność GMINY
Łącznie:				25750	

Udział własności gminy w powierzchni terenu:

Analiza Terenów Inwestycyjnych pod planowaną budowę Hali Widowiskowo-Sportowej w Jeleniej Górze

- Lokalizacja nr 1- 100%
- Lokalizacja nr 2- 99%
- Lokalizacja nr 3- 81,6%
- Lokalizacja nr 4- 100%
- Lokalizacja nr 5- 100%
- Lokalizacja nr 6- 100%

c) opis przeznaczenia w aktualnym mpzp lub w suikzp dla każdego wariantu lokalizacyjnego

Tabela nr 4 – Przeznaczenie terenu w aktach prawa miejscowego						
Lokalizacja	Nr. działki	Arkusz	Obręb	Pow. lokalizacji w m2	Nr uchwały*	Przeznaczenie terenu
1	20/5	3	CIEPLICE – I	148647	270.XXXV/II/08	US 1
Łącznie:				148647		
2	1/2	8	CIEPLICE – II	1200	157.XIX.2011	UZP 1
2	1/3	8	CIEPLICE – II	125373	157.XIX.2011	UZP 1
2	1/4	8	CIEPLICE – II	810	157.XIX.2011	UZP 1
Łącznie:				127383		
3	1/6	7	JELEŃNIA GÓRA 2	5240	476/XL/2005	ZD
3	1/5	7	JELEŃNIA GÓRA 2	5193	476/XL/2005	ZD
3	9/3	7	JELEŃNIA GÓRA 2	6588	476/XL/2005	ZD
3	9/5	7	JELEŃNIA GÓRA 2	5706	476/XL/2005	ZD
3	15/3	7	JELEŃNIA GÓRA 2	1871	476/XL/2005	W
3	9/4	7	JELEŃNIA GÓRA 2	67	476/XL/2005	ZD
3	10/2	7	JELEŃNIA GÓRA 2	6847	476/XL/2005	ZD
3	12/5	7	JELEŃNIA GÓRA 2	979	476/XL/2005	ZD
3	1/3	16	JELEŃNIA GÓRA 2	13894	476/XL/2005	ZD
3	32/2	16	JELEŃNIA GÓRA 2	872	510.LVI.2014	ZD; 9.1.U,US
3	2	16	JELEŃNIA GÓRA 2	4709	476/XL/2005	ZD
3	3/3	16	JELEŃNIA GÓRA 2	3066	510.LVI.2014	9.1.U,US
3	3/4	16	JELEŃNIA GÓRA 2	4997	510.LVI.2014	9.1.U,US
3	3/5	16	JELEŃNIA GÓRA 2	4071	510.LVI.2014	9.1.U,US
3	4	16	JELEŃNIA GÓRA 2	6734	510.LVI.2014	9.1.U,US
3	22	16	JELEŃNIA GÓRA 2	1573	476/XL/2005; 510.LVI.2014	1 RP 9.KDW
3	13/5	7	JELEŃNIA GÓRA 2	33	476/XL/2005	ZD
3	13/8	7	JELEŃNIA GÓRA 2	237	476/XL/2005	ZD
3	13/6	7	JELEŃNIA GÓRA 2	715	476/XL/2005	ZD
3	1/7	23	JELEŃNIA GÓRA 2	178	476/XL/2005	ZD
3	13/7	7	JELEŃNIA GÓRA 2	202	476/XL/2005	ZD
3	1/6	23	JELEŃNIA GÓRA 2	6179	476/XL/2005	ZD
3	1/5	23	JELEŃNIA GÓRA 2	11316	476/XL/2005	ZD
3	48/1	23	JELEŃNIA GÓRA 2	1348	476/XL/2005	W
3	4/1	23	JELEŃNIA GÓRA 2	3481	476/XL/2005	ZD
3	45/3	23	JELEŃNIA GÓRA 2	245	476/XL/2005	ZD
3	20/2	23	JELEŃNIA GÓRA 2	6444	476/XL/2005	ZD
3	21	23	JELEŃNIA GÓRA 2	5274	510.LVI.2014	9.2.ZD
Łącznie:				108059		
4	133	2	JELEŃNIA GÓRA 4	86958	327.XXXII.2012 205.XXIII.2012	ZP US 1; KS 1; KD/L5 KD P 22; ZP/US 4; pas terenu przeznaczony pod przyszłą budowę drogi klasy G 2/2 - „Trasy Średnicowej”
4	132	2	JELEŃNIA GÓRA 4	1677	327.XXXIII.2012	ZP US 1; KD/PJ 27
4	131	2	JELEŃNIA GÓRA 4	3574	327.XXXIII.2012	KD/D 48; KD/L5; UO, UT, US,M,ZP 3
4	130	2	JELEŃNIA GÓRA 4	4341	327.XXXIII.2012	UO, UT, US, M, 2P3
4	128	2	JELEŃNIA GÓRA 4	7157	327.XXXIII.2012	UO, UT, US, M, 2P3
4	127	2	JELEŃNIA GÓRA 4	1557	327.XXXIII.2012	KD/ KJ 27, KD/L5
Łącznie:				105264		
5	12/4	5	28 NE	5339	629/XLIX/2006	KD/D.1; KD/D.2
5	12/5	5	28 NE	6129	629/XLIX/2006	U, DG 1
5	12/6	5	28 NE	22030	629/XLIX/2006	U, DG 1
5	12/7	5	28 NE	1369	629/XLIX/2006	U, DG, MN, MW 3
5	12/8	5	28 NE	10415	629/XLIX/2006	U, DG 2; KD/D.1
5	49/4	6	28 NE	200	629/XLIX/2006	KD/D.1
5	4/11	6	28 NE	5979	629/XLIX/2006	KD/D.1; KDW/D.1; U, DG 1
5	8/1	5	28 NE	247	629/XLIX/2006	KD/P-1.1; Kdz-1
5	8/3	5	28 NE	260	629/XLIX/2006	KD/P-1.1; Kdz-1
5	8/4	5	28 NE	275	629/XLIX/2006	U, DG 1
5	22/1	5	28 NE	1098	629/XLIX/2006	KD/D.1; U, BG 2
5	10	5	28 NE	334	629/XLIX/2006	Kdz-1, KD/P-J.2; U, DG, MN,MW 2
Łącznie:				53675		
6	2	4	CIEPLICE – VIII	1202	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	3/1	4	CIEPLICE – VIII	6164	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	13/1	1	CIEPLICE – IX	546	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	12	1	CIEPLICE – IX	9450	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	16/1	1	CIEPLICE – IX	499	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	11/2	1	CIEPLICE – IX	623	327.XXXIII.2012	U, UC 1
6	8/10	1	CIEPLICE – IX	7266	327.XXXIII.2012	U, UC 1
Łącznie:				25750		

Dla całości wytypowanych lokalizacji sporządzony jest Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Uchwała nr 270/XXXVII/08 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 07.10.2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Cieplice w Jeleniej Górze
Uchwała nr 157.XIX.2011 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 22.11.2011 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Spółdzielcza – Lubańska w Jeleniej Górze
Uchwała nr 476/XL/2005 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 15.11.2005 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Zabobrze w Jeleniej Górze – obszar planistyczny ulica Konstytucji 3-go Maja
Uchwała nr 510.LVI.2014 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10.06.2014 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Grunwaldzkiej i na osiedlu Zabobrze w Jeleniej Górze
Uchwała nr 327.XXXIII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 18.12.2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki Centralnej w Jeleniej Górze
Uchwała nr 205.XXII.2012 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 28.02.2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Trasy Średnicowej łączącej Obwodnicę Południową z Trasą Czeską w Jeleniej Górze
Uchwała nr 629/XLIX/2006 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 10.10.2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej w rejonie ul. Grunwaldzkiej

Tabela nr 5

OPIS PRZEZNACZENIA – FUNKCJE TERENU

Lokalizacja	Symbol terenu	Przeznaczenie
1	US1	1. Przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji, 2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi wymienione w § 3 pkt 27 ppkt. a, b, c, i , t.j.: tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności z zakresu: a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej wartości określonej w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, b) gastronomii, c) ochrony zdrowia, lecznictwa uzdrowiskowego i odnowy biologicznej
2	U, ZP1	1. Przeznaczenie podstawowe: 1) teren zabudowy usługowej z zakresu: a) kultury i rozrywki, b) rekreacji i sportu, c) turystyki; 2) tereny zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3	ZD	Tereny ogrodów działkowych. 1) Na terenie dopuszcza się lokalizację: a) obiektów administracyjno-gospodarczych, służących wyłącznie funkcji podstawowej, o powierzchni zabudowy do 200m2 i wysokości zabudowy maksimum: kondygnacja + poddasze, b) obiektów usługowych, związanych wyłącznie z funkcją podstawową, o powierzchni zabudowy do 200m2 i wysokość zabudowy maksimum: kondygnacja + poddasze,

		<p>c) placów rekreacyjnych, d) miejsc postojowych dla samochodów użytkowników służących wyłącznie obsłudze funkcji podstawowej.</p>
	9.1.U, US	<p>Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 9 symbolami 9.1.U,US, 9.2.U,US obowiązują następujące ustalenia: 1) przeznaczenie terenu: a) podstawowe: – usługi turystyczne, – sport i rekreacja, b) uzupełniające: – zabudowa usługowa, – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², – ciągi piesze i rowerowe, – drogi wewnętrzne, – infrastruktura techniczna, – zieleń urządzone;</p>
	1RP, 9.KDW	<p>1RP - Tereny rolne o przewadze gruntów ornych; 9. KDW - ulica dojazdowa w strefie ruchu uspokojonego · obsługa zabudowy</p>
4	ZP US1, ZP US4	<p>1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe; 3) gastronomia; 4) przeznaczenia wskazane w ustaleniach indywidualnych dla terenów. 3. Dopuszcza się lokalizacje obiektów tymczasowych związanych z imprezami masowymi, na czas trwania tych imprez.</p>
	KS1	<p>1. Przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji samochodowej – tereny parkingów. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe.</p>
	KD/L5	<p>1. Ulice lokalne o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi. 2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych. /.../</p>
	KD P22	<p>1. Ciągi piesze z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi. 2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych.</p>

	KD/PJ27	/... 1. Ciągi pieszo-jezdne z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi. 2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych. /.../
	KD/D48	1. Ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi. 2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych. /.../
	UO, UT, US, M, ZP	1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – obiekty usług oświaty, tereny usług turystyki, tereny sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni urządzonej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.
5	U, DG	1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się
	KD/D	1) ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, z niezbędnymi urządzeniami pomocniczymi, 2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 12,00 m
6	UC1	Zapisy szczegółowe dla terenów UC1: 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.
	U	Zapisy szczegółowe dla terenów U: 1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe; 3) przeznaczenie uzupełniające wymienione w ustaleniach indywidualnych
	UC1	Zapisy szczegółowe dla terenów UC1: 1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. 2. Przeznaczenie uzupełniające: 1) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; 2) drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, miejsca postojowe.

d) analiza istniejącej infrastruktury technicznej dla każdego wariantu lokalizacyjnego

Tabela nr 6 – Uzbrojenie terenu								
Lokalizacja	Rodzaj sieci							
	woda	kanalizacja sanitarna	kanalizacja deszczowa	kanalizacja	gazociąg	sieć ciepłownicza	sieć energetyczna	sieć telefoniczna
1	w250	ks300			g220	2co	linia sN eaNN oświetlenie eN	linia T(3)
2	w225	ks315	kd800 kd400/kd300 kd600	K500/k250 k225	g100	2co	linia sN eaNN oświetlenie eN	linia
3	w300 w150	ks300/ks400 ks200	kd600/kd500		ga350 g125		linia sN stacja trafo	T(2)
4 na terenie działki	w100	ks200	kd200	k100		Rz2x150	linia sN	
4 od strony ul. Wolności poza działką	w415 wA100	ks400/ks350 ks200	kd500/kd600		gA200	2C139/225	linia nn	T(4); Z; 6T
5	wA100	ks300	kd300		g160 gA125	2c168,3x250 2c114x200	Linia 110 kV eaNN stacja trafo	T(8); 1tA
6 na działce	wA80	ks300					ZeNN	
6 od strony ul. Wolności poza działką	wA200	ks500	kd400 kd300		gA200		Oświetlenie eaNN	T(4)

Wszystkie tereny są uzbrojone w konieczne media. Dla wszystkich konieczna budowa odrębnych stacji trafo wraz z doprowadzeniem linii sN do wskazanego przez ZE złącza.

e) analiza istniejącej infrastruktury komunikacyjnej wraz z rozwiązaniami zapewniającymi sprawny i bezkolizyjny dojazd i wyjazd dla każdego wariantu lokalizacyjnego

Lokalizacja nr 1

Teren wskazanej działki dostępny jest dziś jedynie od strony ul. Dolnośląskiej o parametrach drogi KDL, łączącej się z ul. Sobieszowską poprzez niestrzeżony przejazd kolejowy torowiska przebiegającego wzdłuż ul. Sobieszowskiej. Inwestycja będzie możliwa jedynie po wykonaniu planowanego w przyszłości odcinka drogi łączącej ul. Lubańską z ul. Dolnośląską, jako przedłużenie ul. Spółdzielczej. Niemniej barierą oddzielającą teren ew. inwestycji od dostępu od drogi zbiorczej – ul. Sobieszowskiej pozostanie istniejąca linia kolejowa Jelenia Góra-Szklarska Poręba, a także przebiegający wzdłuż niej naziemny ciepłociąg. W pobliżu przebiega linia autobusowa komunikacji miejskiej, a także lokalna linia kolejowa z przystankiem Cieplice, dostępnym dla pieszych w ok. 20 minut.



Lokalizacja nr 2

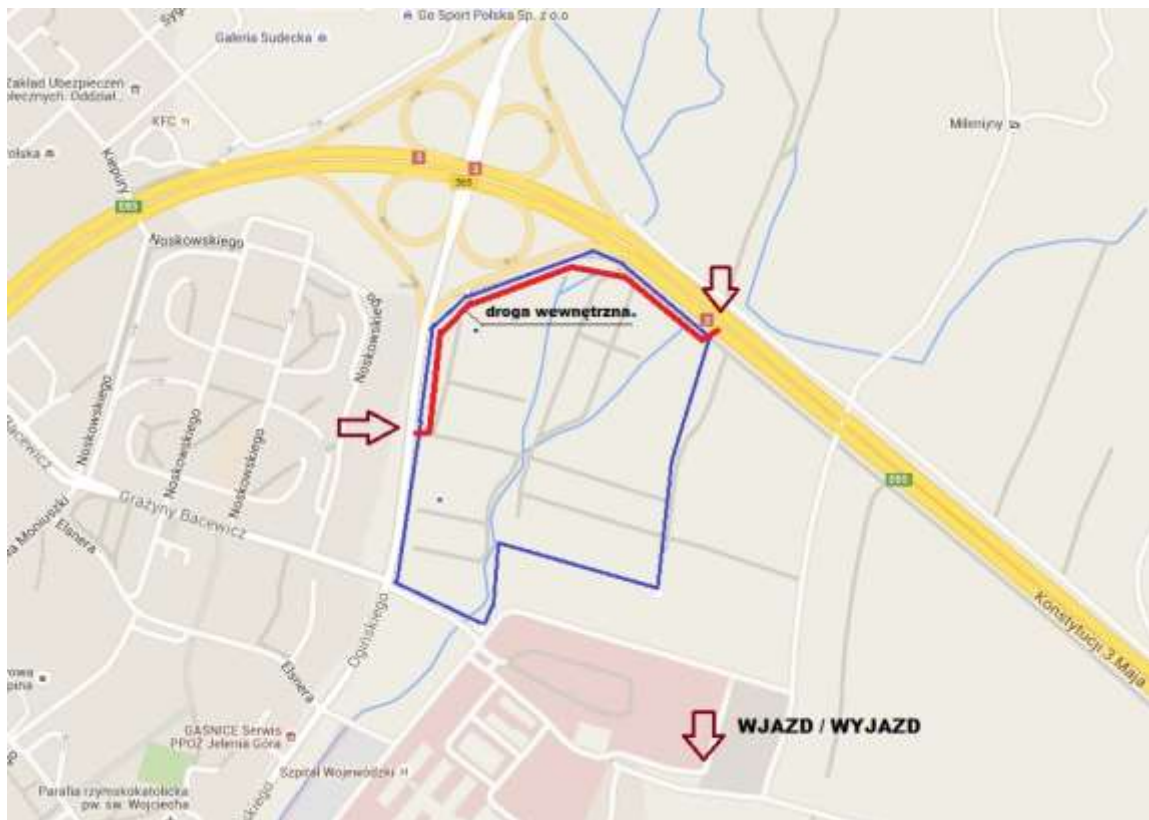
Teren wskazanej działki dostępny jest od strony ul. Lubańskiej oraz ul. Spółdzielczej, co zapewnia w miarę sprawny i bezkolizyjny dojazd zarówno od strony centrum Jeleniej Góry, jak i od Trasy Czeskiej. Utrudnienia w dostępie do terenu ew. inwestycji występować będą od strony centrum Cieplic. Wybór tej lokalizacji wiązać się będzie musiał z przebudową węzła Lubańska-Spółdzielcza oraz zmianą parametrów obu dróg, zwiększającą ich przepustowość, pozwalającą na rozładowanie ruchu kołowego w krótkim czasie.

W pobliżu przebiega lokalna linia kolejowa z przystankiem Cieplice, odległym dla pieszych o ok. 15 minut drogi.



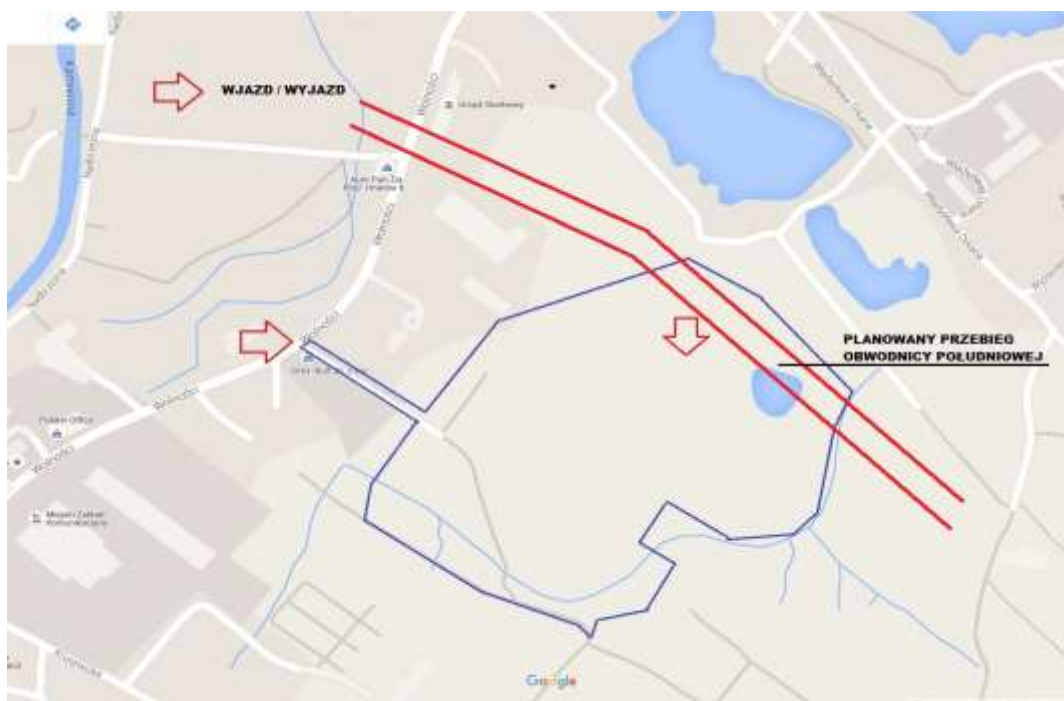
Lokalizacja nr 3

Teren wskazanej działki dostępny jest od strony ul. Ogińskiego oraz Konstytucji 3 Maja. Wymagać to będzie przebudowy układu komunikacyjnego pozwalającego na wjazd i wyjazd od strony obu ulic na prawoskręcie, co umożliwi sprawny dojazd i wyjazd w kierunku obwodnicy południowej oraz centrum miasta i dalej w kierunku Szklarskiej Poręby. W pobliżu przebiegają linie autobusowe komunikacji miejskiej.



Lokalizacja nr 4

Teren wskazanej działki dostępny jest od strony ul. Wolności poprzez wąską drogę o nawierzchni mineralnej dł. ca 230 m, prowadzącą wzdłuż działek 117 I 119/1 i 126. Docelowo, wzdłuż północno-wschodniej granicy działki i częściowo w jej obrębie planowane jest przedłużenie obwodnicy południowej miasta. Ta obwodnica zasadniczo poprawi dostępność komunikacyjną tej działki. Niemniej jest to zadanie do realizacji w nieokreślonej przyszłości.



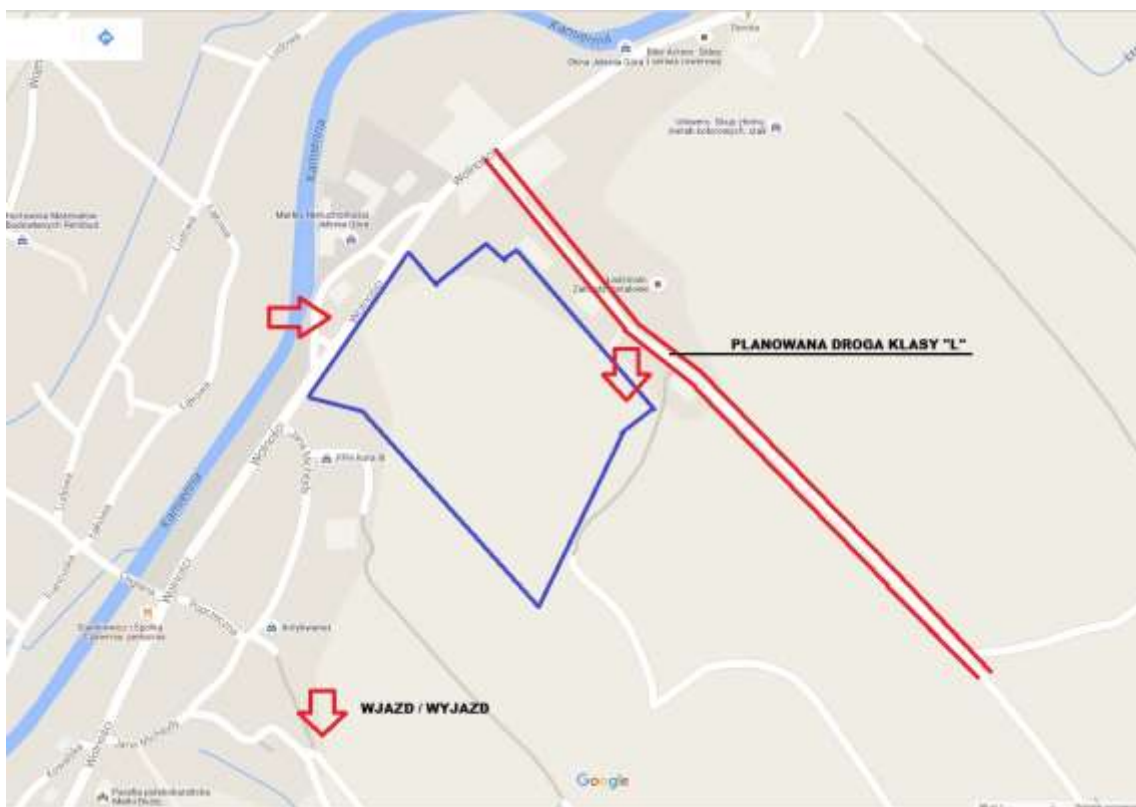
Lokalizacja nr 5

Teren wskazanej działki dostępny jest dziś jedynie od strony ul. Grunwaldzkiej / Podchorążych poprzez wąskie dojazdy o nawierzchni mineralnej oraz od strony hipermarketu Tesco, poprzez drogę o nawierzchni z płyt betonowych. Docelowo, zgodnie z mpzp, teren ten ma być dostępny poprzez projektowaną drogę KD/D połączoną z ul. Grunwaldzką / Podchorążych, a także terenem przy Tesco.



Lokalizacja nr 6

Teren wskazanej działki dostępny jest dziś jedynie od strony ul. Wolności, do której bezpośrednio przylega. Niezbędne będzie wykonanie przebudowy odcinka tej ulicy, ułatwiającej wjazd i wyjazd. Dodatkowo, w przyszłości, planowana jest przebudowa drogi (łącznik do ul. Wolności) w kierunku Stanisłowa, z której można będzie zorganizować dodatkowy wjazd/wyjazd.



f) **analiza uwarunkowań środowiskowych, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania zamierzenia na obszary chronione, w tym Natura 2000, dla każdego wariantu lokalizacyjnego**

Odległości od najbliższych obszarów Natura 2000 w km							
L.p.	Nazwa	Odległość od lok. 1	Odległość od lok. 2	Odległość od lok. 3	Odległość od lok. 4	Odległość od lok. 5	Odległość od lok. 6
1	PLH020054 Ostoja nad Bobrem	10,5	10,5	11,0	10,2	9,0	10,6
2	PLH020095 Góra Wapienna	10,5	10,3	6,7	8,3	5,5	9,7
3	PLH020037 Góry i Pogórze Kaczawskie	14,0	13,4	4,1	9,8	6,4	12,0
4	PLH020105 Trzczańskie Mokradła	18,4	17,6	11,9	14,6	13,9	16,2
5	PLH020075 Stawy Karpnickie	13,0	12,4	9,0	9,8	10,3	11,0
6	PLH020076 Źródła Pijawnika	7,2	6,5	6,8	4,4	6,5	5,2
7	PLH020044 Stawy Sobieszowskie	3,2	3,7	12,9	7,2	10,8	5,0
8	PLH020006; PLB020007 Karkonosze	5,0	5,7	15,0	9,4	12,7	7,2
9	PLH020102 Łąki Gór i Pogórza Izerskiego	8,1	8,8	16,1	11,7	13,6	10,2
10	PLB020009 Góry Izerskie	6,8	7,5	14,3	10,9	13,5	9,1

W żadnej ze wskazanych lokalizacji inwestycja nie będzie kolidować z obszarami Natura 2000

g) **analiza uwarunkowań gruntowo-wodnych dla każdego wariantu lokalizacyjnego.**

Gleby:

Podłoże geologiczne miasta Jelenia Góra stanowią skały karkonosko-izerskiego masywu granitowego, czyli głównie granit porfirowaty (centralny) oraz równoziarnisty. Skały krystaliczne Kotliny Jeleniogórskiej pokryte są cienką warstwą osadów plejstoceniowych w postaci glin zwałowych, piasków i żwirów. Sporą powierzchnię zajmują także osady rzeczne (aluwia) oraz osady pochodzenia erozyjnego deponowane u podnóża stoków (deluwia). Skałami macierzystymi gleb Jeleniej Góry są w zależności od położenia:

- aluwia w dolinach rzecznych,
- osady wodno-lodowcowe oraz deluwia w obniżeniach Kotliny Jeleniogórskiej,
- skały krystaliczne (granity) w wyższych położeniach, takich jak: Karkonosze (Jagniątków), Wzgórza Łomnickie (Czarne), Wysoczyzna Rybnicka (Goduszyn), Wzniesienia Dziwiszowskie (Maciejowa) oraz na licznych pojedynczych pagórkach wystających z dna kotliny.

Wody powierzchniowe i zagrożenie powodziowe:

Sieć rzeczna na terenie Jeleniej Góry jest dobrze rozwinięta, a wysoki poziom opadów sprawia, że średnie zasoby wód powierzchniowych są wysokie. Przez teren przepływa szereg cieków, które w całości należą do dorzecza Bobru. Głównymi rzekami miasta są Bóbr i Kamienna, oba te cieki zasilają liczne potoki. Rzeka Kamienna uchodzi do Bobru w rejonie Góry Krzywoustego. Cała południowa część miasta odwadniana jest przez system rzeczny Kamiennej. Z kolei część północna miasta odwadniana jest przez cieki uchodzące do Bobru. Dla terenu miasta Jelenia Góra zostały sporządzone, przez Prezesa Zarządu Gospodarki Wodnej, mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Na mapach tych zostały wyznaczone zasięgi zalewów wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania (Q1%, Q10%, Q0,2%) oraz zasięg zalewu Q1% w przypadku zniszczenia obwałowania. Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (Q1%) i wysokie (Q10%) stanowią obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują zakazy określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo

Wodne.

Tereny, na których istnieje dziś zagrożenie powodziowe obejmują doliny Kamiennej, Bobru i Wrzosówki. Większe zagrożenie powodziowe notuje się w dolinie Kamiennej w Cieplicach Zdroju, gdzie najbardziej zagrożony jest rejon ul. Jana III Sobieskiego, ul. Wodnej i ul. Mieszka I. Również w dalszym biegu Kamiennej zagrożenie powodziowe jest duże, gdyż do Kamiennej dopływa tu Wrzosówka. Zasięgi wód powodziowych obejmują tu rejon ul. Cmentarnej, Francuskiej, Łąkowej i Ludowej. Zagrożenie powodziowe wzdłuż rzeki Kamiennej występuje aż do jej ujścia do Bobru. Zagrożone są tereny ul. Spółdzielczej do połączenia obu rzek.

Z kolei zagrożenie od rzeki Bóbr występuje na całym jej przebiegu przez teren miasta. Szczególnie rozległe tereny wyznaczone zostały pomiędzy ul. Różyckiego i ul. Chłopską. Również w dalszym przebiegu, czyli pomiędzy ul. Różyckiego a mostem kolejowym, w rejonie Góry Krzywoustego.

Wnioski:

- z uwagi na obowiązujące prawo i specyfikę planowanej inwestycji, wymagającą głębokiego posadowienia, wszelkie działania inwestycyjne poprzedzone być muszą rozległymi badaniami geologicznymi podłoża gruntowego. Posadowienie budynku nie powinno nastroczać problemów technicznych i wiązać się będzie w każdym przypadku z częściową lub całkowitą wymianą gruntu, a niekiedy (lokalizacja nr 3) być może z koniecznością użycia nadzwyczajnych środków technicznych (wysadzanie skał).
- Planowane przedsięwzięcie wiązać się będzie we wszystkich przypadkach z koniecznością wykonania ciężkich szczelnych izolacji przeciwwodnych. W przypadku lokalizacji nr 1 i nr 2, z uwagi na ich najniższe położenie w kotlinie, także z koniecznością wykonania systemu odwodnienia terenu (kanalizacja deszczowa i drenaż opaskowy) z urządzeniami pozwalającymi w przypadku nawalnych deszczów na bezpośredni zrzut wód opadowych i podskórnych do Kamiennej, co wiązać się będzie ze znacznymi nakładami inwestycyjnymi (układ pomp, kolektorów i studni w przebiegu przez teren linii kolejowej, drogi publiczne i tereny prywatne),
- żaden z analizowanych terenów nie znajduje się w rejonie zagrożenia powodzią, jakkolwiek teren w lokalizacji nr 6 sąsiaduje bezpośrednio z obszarem zalewowym

h) analiza ew. barier i zagrożeń oraz konieczność wykonania dodatkowych analiz, badań geotechnicznych wskazanych lokalizacji, przeprojektowanie układu komunikacyjnego

W każdej z lokalizacji występują różnego rodzaju bariery o różnym znaczeniu, i tak:

Lokalizacja nr 1

- i. bariera dostępu komunikacyjnego uniemożliwiająca na tym etapie realizację inwestycji z uwagi na brak dojazdu do terenu. Teren otworzy się inwestycyjnie dopiero po wykonaniu łącznika pomiędzy ul. Lubańską i Dolnośląską i po korekcie parametrów drogi ul. Dolnośląskiej do ul. Sobieszowskiej wraz z przebudową przejazdu kolejowego,
- ii. wskazany teren znajduje się w obszarze Strefy Uzdrowiskowej „C” oraz w granicach złoża wód leczniczych „Cieplice” i w graniach obszaru górniczego „Cieplice”, co stwarza pewne, trudne dziś do precyzyjnego określenia, bariery natury administracyjno-proceduralnej. Z jednej strony uwarunkowania te stwarzają szansę na ew. pozyskiwanie do celów grzewczych potencjalnie występujących w tym rejonie wód termalnych, co wiązać się będzie z uzyskaniem koncesji, wykonaniem projektu badań geologicznych i przeprowadzeniem próbnym i ew. docelowym odwiertów oraz wykonaniem związanej z tym instalacji. Zamiar ten powinien być zrealizowany na

etapie projektowym, albowiem związany jest z koniecznością zaplanowania dedykowanego do tego źródła energii systemu obsługującego planowaną inwestycję. To spowoduje jej rozciągnięcie w czasie na lata.

- iii. Bariera związana z utrudnieniami przedstawionymi w p. g) (problem zagospodarowania i zrzutu wód opadowych i podskórnych), co wymagać będzie przeprowadzenia analizy możliwości technicznych i ekonomicznych wykonania odpowiednich instalacji, poprzedzonej dokładniejszymi badaniami geologicznymi,

Lokalizacja nr 2

- i. bariera w postaci konieczności przebudowy układu komunikacyjnego na odcinku ul. Lubańskiej i Spółdzielczej z organizacją wjazdów/wyjazdów,
- ii. bariera polegająca na częściowej zmianie sposobu użytkowania przedmiotowego terenu w porozumieniu z jego użytkownikiem. Istniejące boisko sportowe o charakterze treningowym i ogólnie średnim lub niedostatecznym stanie technicznym oraz pozastandardowych parametrach, pozwalających na organizowanie na nim jedynie niekwalifikowanych rozgrywek sportowych w piłkę nożną oraz zajęć lekkoatletycznych, będzie musiało zostać przebudowane. Użytkownikiem obiektu jest dzisiaj Międzyszkolny Ośrodek Sportu w Jeleniej Górze. Obiekt wykorzystywany jest przez młodzież uzdolnioną sportowo na zawodach lekkoatletycznych i piłkarskich oraz jako miejsce treningu dla grup sportowych. Obiekt dysponuje szatniami i sanitariatami. Stadion składa się z następujących elementów:
 - z pełnowymiarowego boiska do gry w piłkę nożną,
 - bieżni lekkoatletycznej, skoczni, rzutni i innych urządzeń lekkoatletycznych,
 - toru do jazdy rowerowej BMX,
 - boiska do piłki siatkowej, boiska do piłki koszykowej, treningowego boiska do piłki nożnej oraz innych urządzeń rekreacyjnych,
 - skateparku dla rolkarzy i rowerzystów
 - strzelnicy, którą zarządza Bractwo Kurkowe Ziemi JeleniogórskiejZmiana sposobu użytkowania tego terenu powinna być zsynchronizowana z potrzebami użytkownika, a elementy zewnętrzne urządzenia terenu powinny zostać przebudowane bądź odtworzone w innym miejscu z użyciem materiałów i technologii oraz o parametrach dostosowanych do obowiązujących przepisów i standardów,
- iii. bariera w postaci konieczności przeprowadzenia wycinki wielu drzew w obrębie niecek byłego basenu kąpielowego i nasadzeń nowych drzew,
- iv. bariera w postaci konieczności wywłaszczenia właścicieli działki nr 1/2,
- v. bariery wymienione w p. ii i iii opisu barier dla Lokalizacji nr 1
- vi. bariera w postaci konieczności zmiany mpzp (wysokość budynku)

Lokalizacja nr 3

- i. bariera w postaci konieczności przebudowy układu komunikacyjnego na odcinku ul. Konstytucji 3 Maja i Ogińskiego z organizacją wjazdów/wyjazdów,
- ii. bariera w postaci konieczności wypowiedzenia umów o dzierżawę nieruchomości z Polskim Związkiem Działkowców oraz wypłaty wysokich odszkodowań, co skutkować może wystąpieniem poważnego konfliktu społecznego,
- iii. bariera w postaci konieczności wywłaszczenia właścicieli działek nr 3/4, 3/5, 4

- iv. bariera w postaci konieczności zmiany mpzp w zakresie funkcji wraz jej pochodnymi

Lokalizacja nr 4

- i. bariera w postaci słabej dostępności komunikacyjnej działki jedynie poprzez wąski pas drogi o znacznej długości, łączącej przedmiotową działkę z ul. Wolności, co jest bardzo istotne z punktu widzenia nieokreślonej perspektywy budowy planowanego odcinka obwodnicy południowej od ul. Sudeckiej do Drogi Czeskiej,
- ii. słaba ekspozycja terenu odsuniętego od ul. Wolności o ok. 130 m i przysłoniętego obiektami budowlanymi usytuowanymi tuż przy ulicy – tę barierę należałoby w związku z ew. budową hali usunąć, co wiązałoby się z koniecznością wywłaszczenia właścicieli sąsiadujących nieruchomości i wyburzeniem większości obiektów,
- iii. bariera w postaci prawdopodobnego przeprowadzenia częściowej bądź całkowitej wymiany gruntów poprzedzonej wnikliwymi badaniami geotechnicznymi i geochemicznymi, ponieważ działka znajduje się na terenach zdegradowanych.
- iv. konfiguracja terenu utrudniająca budowę wskutek dużej różnicy poziomów,
- v. peryferyjne położenie z dala od siedlisk ludzkich

Lokalizacja nr 5

- i. bariera w postaci słabej dostępności komunikacyjnej działki jedynie poprzez wąskie pasy drogi gruntowej pomiędzy prywatnymi działkami. Miejscowy plan przewiduje wybudowanie na tym terenie drogi lokalnej wraz z dwoma wjazdami od strony ul. Grunwaldzkiej i Podchorążych oraz wjazdem od strony terenu Tesco, co wiązać się będzie z częściowym lub całkowitym wywłaszczeniem niektórych właścicieli nieruchomości prywatnych i zapewnieniem służebności przejazdu i wejścia na teren przez sąsiednią działkę z parkingiem hipermarketu Tesco. Dodatkowo ograniczy to powierzchnię działki do zabudowy,
- ii. konieczność przebudowy układu komunikacyjnego,
- iii. konieczność przełożenia linii 100kV i likwidacja słupa energetycznego tej linii przebiegającej przez teren działki,
- iv. bariera w postaci prawdopodobnego przeprowadzenia częściowej bądź całkowitej wymiany gruntów poprzedzonej wnikliwymi badaniami geotechnicznymi i geochemicznymi, ponieważ działka znajduje się na terenach zdegradowanych,
- v. słaba ekspozycja działki przysłoniętej halą hipermarketu i szkoły podstawowej od południa, zabudową wolno stojącą obiektami mieszkalnymi i usługowymi wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej i Podchorążych, skarpą nasypu kolejowego od północnego-wschodu,
- vi. brak możliwości rozwojowych

Lokalizacja nr 6

- i. zbyt mała wielkość działki,
- ii. brak możliwości rozwojowych,
- iii. peryferyjne położenie z dala od siedlisk ludzkich

12. Ocena – ranking badanych wariantów lokalizacyjnych.

Ranking badanych wariantów lokalizacyjnych przedstawia Tabela nr 8. Wedle przyjętej metodologii, ranking lokalizacji układa się następująco:

I. Rejon ul. Lubańskiej – Spółdzielczej	-	141 pkt.
II. Rejon ul. Konstytucji 3 Maja – Ogińskiego	-	139 pkt
III. Rejon ul. Sobieszowskiej – Dolnośląskiej	-	138 pkt.
IV. Rejon ul. Wolności (naprzeciw Magazynu Zbożowego)-		118 pkt.
V. Rejon ul. Grunwaldzkiej/Podchorążych	-	115 pkt.
VI. Rejon ul. Wolności (koło Zajezdni)	-	114 pkt.

13. Uzasadnienie wyboru wariantów lokalizacyjnych.

Wybór wariantów lokalizacyjnych uwarunkowany był planowaną funkcją, dysponowaniem przez Gminę Jelenia Góra własnością terenu o odpowiedniej wielkości, stwarzającym możliwość lokalizacji zarówno hali widowiskowo-sportowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz rozbudowę o dodatkowe funkcje o charakterze sportowo-rekreacyjno-turystyczno-hotelowym. Teren winien być być dobrze skomunikowany, znajdować się w łatwo identyfikowalnym, dobrze kojarzonym, eksponowanym miejscu, posiadać dostęp do niezbędnego uzbrojenia, odpowiednie zapisy w prawie miejscowym oraz możliwie wolny od istotnych barier.

Analiza wolnych terenów inwestycyjnych, respektujących w/w kryteria wykazała, że ich całkowite wypełnienie nie jest możliwe w założonej ilości min. 3 lokalizacji. Niemniej, wskazane tereny, w większości odpowiadają założonym kryteriom i są jedynymi możliwymi z punktu widzenia sformułowanych celów i warunków inwestycyjnych.

14. Wnioski, zalecenia, rekomendacje.

Przeprowadzona wyżej analiza wskazanych lokalizacji pokazuje, iż z punktu widzenia przyjętych kryteriów, są one dość równoważne, z wyjątkiem Lokalizacji nr 6, której teren jest wyraźnie mniejszy niż pozostałe, a przez to nierozwojowy. Jednak pozycja nr 1 w rankingu lokalizacji wydaje się być z wielu względów najlepsza. Zasadniczymi jej zaletami wydają się być:

- dobra lokalizacja przy skrzyżowaniu ważnych arterii komunikacyjnych miasta,
- dobra identyfikacja miejsca zarówno dla mieszkańców, jak i dla przyjezdnych oraz osób przejeżdżających tranzytem przez Trasę Czeską,
- świetna ekspozycja z widokiem na pasmo Karkonoszy,
- lokalizacja w rejonie kojarzonym ze sportem,
- możliwość rozpoczęcia działań inwestycyjnych niemal natychmiast (po aktualizacji planu),
- bliskość do wszelkich elementów infrastruktury.

W interesie Miasta jest, aby tego typu obiekt powstał w niedalekiej przyszłości. W mieście niewątpliwie brakuje takiego obiektu, a opinia o tym od lat powtarza się w toku rozmaitych debat. Wydaje się, że jego obecność przyczyniłaby się do animacji aktywności sportowej, kulturalnej, oświatowej, społecznej i gospodarczej całego regionu. Miejsce to powinno być areną nie tylko imprez sportowych, ale także kulturalnych, szkoleniowych, targowych, konferencyjnych, społecznych itd. Miałoby to bez wątpienia bardzo korzystny wpływ na wizerunek naszego Miasta. Sam obiekt powinien zatem koncentrować szereg funkcji i stanowić swego rodzaju multipleks o zakresie funkcji wynikających z dalszych, głębszych

analiz. Jego znaczenie i ekspozycja powinna być podkreślona odpowiadającą walorom miasta i krajobrazu, jak i rangi tego miejsca architekturą. Z tego względu, program funkcjonalno-użytkowy, przygotowany w oparciu o studium wykonalności, analizujący wszelkie aspekty inwestycji, powinien się stać podstawą do organizacji ogólnopolskiego konkursu architektonicznego, gwarantującego, że obiekt ten stanie się wizytówką miasta.

Biorąc powyższe pod uwagę, w nawiązaniu do kwestii lokalizacji, należy dodać iż wskazana w niniejszej analizie, odpowiada najlepiej tym kryteriom, jako lokalizacja o największej wartości inwestycyjnej. Ta lokalizacja jedynie o włos wyprzedziła drugą, równie znakomitą w rejonie ul. Ogińskiego, Konstytucji 3 Maja, Adama Thebesiusa, lecz obarzoną barierami natury formalno-prawno-finansowej, nie do pokonania na tym etapie. Niemniej autorzy Analizy wskazują na konieczność podjęcia działań dla odzyskania tego terenu na funkcje publiczne w perspektywie kilku-, kilkunastu nadchodzących lat. Zdaniem autorów Analizy, znakomicie położony, uzbrojony teren o eksponowanej lokalizacji, położony w sąsiedztwie najważniejszego węzła komunikacyjnego w mieście obok największego osiedla mieszkaniowego, bardziej nadaje się na tego typu funkcje, a najmniej na ogródki działkowe.

Co do samej funkcji obiektu należy stwierdzić, że w oparciu o liczne konsultacje wydaje się pożądanym, aby w obiekcie bądź kompleksie obiektów, prócz funkcji sportowo-widowiskowej znalazły się funkcje:

- treningowe (dodatkowe boczne sale),
- hotelowe,
- gastronomiczne,
- handlowe,
- odnowy biologicznej (fitness, wellness, SPA),
- kulturalne (zajęcia grupowe, rytmiczno-muzyczne, plastyczne, koła zainteresowań, organizacji młodzieżowych i społecznych itd.),
- umożliwiające organizację targów, konferencji.

Program funkcjonalno-użytkowy powinien powstać w oparciu o dalsze studia, pozwalające na optymalizację jego kształtu w zakresie odpowiadającym potrzebom, znaczeniu naszego regionu, możliwości ekonomicznych, formuły realizacji przedsięwzięcia (PPP ?), kosztów eksploatacji. Powinien być także niewątpliwie przedmiotem publicznej debaty organizowanej w oparciu o przedmiotowe konferencje, seminaria, warsztaty przy udziale możliwie największej liczby uczestników, potencjalnych sponsorów i mediów.

Mamy Nowy Rynek, Galerię Sudecką, Filharmonię Dolnośląską – czas na Arenę Sudecką !

