

**UCHWAŁA NR XI/313/2020
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 23 kwietnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze Starego Miasta w narożniku ulic
Stary Rynek i Wigilijna na działkach nr 149/6, 149/18, 192/8 obręb 15 w Elblągu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696, 1815, 1571) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219) w związku z wnioskiem Z&B Development spółka z o.o. spółka komandytowa o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze Starego Miasta w narożniku ulic Stary Rynek i Wigilijna na działkach nr 149/6, 149/18, 192/8 obręb 15 w Elblągu - stwierdzając, że nie jest ona sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXXIII/825/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26 października 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXVI/580/2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21 stycznia 2010 r. - uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Uchwala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej na obszarze Starego Miasta w narożniku ulic Stary Rynek i Wigilijna na działkach nr 149/6, 149/18, 192/8 obręb 15 w Elblągu, która jest zgodna z ustawowymi standardami lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych - dalej nazywana inwestycją mieszkaniową.

§ 2. Teren inwestycji mieszkaniowej znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, uchwalonego uchwałą nr XXIX/525/1997 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 18 poz. 152 dnia 15 grudnia 1997 r.

**Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. Inwestycja mieszkaniowa stanowi obiekt wielorodzinny.

§ 4. Granice terenu inwestycji mieszkaniowej pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje swym zasięgiem działki nr 149/6, 149/18, 192/8 obręb 15.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań - od minimalnej 39,5 m² do maksymalnej 62,5 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań - od minimalnej 1600 m² do maksymalnej 1639,6 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 25;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 30.

§ 6. Ustala się następujący zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową i/lub usługową: powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową w ramach przedmiotowej inwestycji wynosi 320,5 m² i stanowi 19,5% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu: w ramach inwestycji planowana jest adaptacja obiektu istniejącego i nadbudowa o dodatkowe 5 kondygnacji (6 kondygnacji w części północno - wschodniej, gdzie znajdowały się tylko historyczne piwnice) w celu realizacji od 25 do 30 lokali mieszkalnych z usługami w parterze wraz z niezbędnymi mediami, terenem utwardzonym pieszym w ramach ulicy Stary Rynek oraz dojściem i dojazdem do budynku od ul. Wigilijnej przez działki 378/1 i 149/13 obręb 15.

§ 8. 1. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej powiązana jest z siecią infrastruktury technicznej w następującym zakresie:

1) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lub w jego zakresie przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej w postaci:

- a) wodociągu o średnicy 250 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz średnicy 200 mm w ramach ulicy Wigilijnej (działka nr 192/41), doprowadzono również przyłącze o średnicy 90 mm do działki nr 149/18 w ramach terenu inwestycji,
- b) kanalizacji sanitarnej o przekroju 350x600 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz o średnicy 300 mm w ramach ulicy Wigilijnej (działka nr 192/41),
- c) kanalizacji deszczowej o średnicy 400 mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijnej (działka nr 192/41),
- d) sieci gazowej o średnicy 100 i 200 mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijnej (działka nr 192/41),
- e) sieci ciepłowniczej o średnicy 2x200 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) i przekroju 32x100 mm w ramach terenu inwestycji (północna część działek nr 149/6 i 149/18),
- f) sieci elektroenergetycznej w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijnej (działka nr 192/41),
- g) sieci telekomunikacyjnej w ramach zachodniej części terenu inwestycji (działka nr 149/18).

2. W ramach przedmiotowej inwestycji projektowany budynek zostanie podłączony do infrastruktury technicznej, niezbędnej do jego funkcjonowania.

§ 9. Ustala się następujące zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych jak również sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej – ok. 9 m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – ok. 120 kW - z sieci Energa;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – ok. ok. 9 m³/dobę;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 6) ze względu na lokalizację w ścisłym centrum Starego Miasta nie ma możliwości zapewnienia miejsc postojowych w obrębie niniejszej inwestycji;
- 7) zagospodarowanie odpadów:
 - a) w wydzielonych dwóch pomieszczeniach na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych w budynku do obsługi mieszkańców i lokali usługowych,
 - b) zapewnia się możliwość segregacji odpadów,
 - c) odpady przekazywane będą do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania.

§ 10. 1. Planuje się następujące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) w ramach planowanej inwestycji zaadoptowany zostanie istniejący obiekt parterowy z podpiwniczeniem;
- 2) proponuje się pozostawienie istniejącego wtórnego układu konstrukcyjnego kondygnacji piwnicy i parteru i wprowadzenie zmian jedynie w układzie ścian działowych;
- 3) parter i części piwnic przeznacza się na funkcję usługową, kondygnacje powyżej na funkcję mieszkaniową;
- 4) w ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano nadbudowę istniejącego obiektu o dodatkowe 5 kondygnacji (6 kondygnacji w części północno-wschodniej gdzie zachowały się tylko historyczne piwnice);
- 5) przewiduje się wykonanie od 25 do 30 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym układzie i powierzchni;
- 6) bryła obiektu zaplanowana została z uwzględnieniem historycznego podziału na parcele oraz z odtworzeniem historycznych linii zabudowy i kompozycji wnętrz urbanistycznych;

7) zakłada się nawiązanie nowej zabudowy do architektury historycznej w zakresie formy i podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych i kolorystyki;

8) w ramach pozostałego terenu inwestycji zaplanowano tereny utwardzone:

- od strony zachodniej uzupełnienie ciągu pieszego w ramach ulicy Stary Rynek,
- od strony północno-wschodniej, od wnętrza kwartału zabudowy utworzenie dojścia do obiektu,

2. Załączniki graficzne nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały przedstawiają formę graficzną sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1.

§ 11. Przyjęto następujące parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu dla przedmiotowej inwestycji: działki nr 149/6, 149/18, 192/8 – 531,0 m²;
- 2) powierzchnia terenów utwardzonych – 113 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy – 418,0 m²;
- 4) powierzchnia użytkowa całkowita – 2351,5 m²;
- 5) powierzchnia użytkowa mieszkalna – 1639,6 m²;
- 6) powierzchnia ruchu mieszkalna – 350,1 m²;
- 7) powierzchnia użytkowa usługowa – 320,5 m²;
- 8) powierzchnia ruchu usługowa – 57,0 m²;
- 9) powierzchnia usługowa budynku (techniczna) – 15,4 m²;
- 10) ilość kondygnacji – 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna;
- 11) wysokość budynku ok. 20,1 m;
- 12) szerokość elewacji zachodniej (od ul. Stary Rynek) – 27,5 m;
- 13) szerokość elewacji południowej (od ul. Wigilijnej) – 15,5 m;
- 14) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz.U. poz.1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) nie jest wymagane dla niej uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji zgodnie z ustawą 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 (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z 2019 poz. 1479, 630, 1501, 1589, 1712, 1815, 1924, 2170),
 - b) planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach przyległych,
 - c) projektowany budynek o funkcji mieszkaniowej nie ma negatywnego oddziaływania na sąsiadującą zabudowę,
 - d) rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem (dopuszczalny poziom hałasu nie przekracza wartości podanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.113ust.1 ustawy z dnia 27.04.2001 Prawo ochrony środowiska), wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także z zanieczyszczeniem wody, gleby i powietrza,
 - e) budynek zaopatrywany będzie we wszystkie podstawowe media z sieci miejskich (woda, energia, gaz),
 - f) zapewnione zostanie również odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich,
 - g) zapewnione zostanie zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami o gospodarce odpadami,
 - h) ogrzewanie obiektu z miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to:

- 1) numer działki 149/6, Gmina M. Elbląg Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.149/6, nr księgi wieczystej EL1E/00046525/3 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00097935/2;
- 2) numer działki 149/18, Gmina M. Elbląg Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.149/18, nr księgi wieczystej EL1E/00106727/8;
- 3) numer działki 192/8, Gmina M. Elbląg Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.192/8, nr księgi wieczystej EL1E/00106728/5.

§ 13. Warunki wynikające z ochrony zabytków: teren objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej (decyzja nr 77/N z dnia 27.06.1959 r.), inwestycja wymaga uzyskania uzgodnień z właściwym organem ochrony zabytków.

§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. W uchwale nie określa się:

- 1) wskazania nieruchomości, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, gdyż sytuacja ta nie wstępuje;
- 2) wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 3) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

§ 18. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/313/2020
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 23 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/313/2020
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 23 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/313/2020
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 23 kwietnia 2020 r.

