

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego
na działkach nr 4/6 i 4/9 obręb 20 w Elblągu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713, 1378) 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, 471) w związku z wnioskiem EL Incest Development o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego na działkach nr 4/6 i 4/9 obręb 20 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. - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego na działkach nr 4/6 i 4/9 obręb 20 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 terenu w narożniku ulic Łęczycka-Rawska w Elblągu, uchwalonego uchwałą nr XVIII/469/2012 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 października 2012 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego dnia 10 grudnia 2012 r. poz.3366.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycja mieszkaniowa stanowi zespół trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

§ 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 działkę nr 4/6 i 4/9 obręb 20 w Elblągu.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań - od minimalnej 27 m² do maksymalnej 95 m² ;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań - od minimalnej 3900 m² do maksymalnej 4600m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 65;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań - 77.

§ 6. Na terenie obecnie wolnym od zainwestowania w formie zabudowy kubaturowej, przez który przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej, zamierza się wybudować trzy budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z pełną infrastrukturą w formie przyłączy mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, placu zabaw oraz terenów zielonych.

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

- 1) w południowej części działek 4/6 i 4/9 oraz pasie drogowym ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego przebiega następujące uzbrojenie terenu:
 - a) wodociąg o średnicy 200mm,
 - b) kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm i 250 mm,

- c) kanalizacja deszczowa o średnicy 600 mm i 700 mm,
- d) sieć ciepłownicza o średnicy 225 mm i 250 mm,
- e) sieć elektroenergetyczna;

2) brak sieci telekomunikacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie.

2. Wnioskodawca inwestycji mieszkaniowej uzyskał warunki techniczne przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

§ 8. 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) zapotrzebowania na wodę – do 3,50 dm³/s - z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną - od 150 kW do 200 kW;
- 3) odprowadzanie bytowych ścieków sanitarnych do miejskiej sieci sanitarnej o średnicy 200mm lub średnicy 250mm przebiegających przez działki 4/6 i 4/9, w ilości do 3,50 dm³/s;
- 4) odprowadzanie wód opadowych w ilości do 96 litrów na sekundę do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm lub średnicy 700 mm przebiegających przez działki 4/6 i 4/9;
- 5) liczba miejsc parkingowych - po jednym dla każdego lokalu mieszkalnego w garażu oraz parkingu naziemnym - w hali garażowej do 70 miejsc postojowych oraz do 21 miejsc postojowych naziemnych;
- 6) zagospodarowanie odpadów - w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe, gromadzone w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

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

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) trzy budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych z podziemnymi halami garażowymi;
- 3) dojazdy do budynków stanowiące jednocześnie dojazdy do hal garażowych od strony zachodniej;
- 4) wewnątrz kwartału zabudowy przewiduje się wyłącznie komunikację pieszą w postaci dojść do budynków od ulicy Gen. J. Dąbrowskiego oraz od strony dojazdu wewnętrznego;
- 5) teren wokół budynków zagospodarowuje się zielenią, rekreacją, placem zabaw dla dzieci w centralnej części zespołu zabudowy.

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

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

- 1) ilość kondygnacji - cztery nadziemne, jedna podziemna;
- 2) wysokość budynków - do 13,5 m;
- 3) zewnętrzny wymiar rzutu jednego budynku w świetle murów zewnętrznych – dla budynków 1 i 2 około 25 m x 15 m (+-10%), dla budynku 3 – 61 m x 35 m (+-10%);
- 4) powierzchnia zabudowy jednego budynku dla 1 i 2 około 430 m² (+-10%); dla budynku 3 około 830 m² (+-10%);
- 5) powierzchnia zabudowy zespołu budynków - około 1690 m² (+-10%);
- 6) powierzchnia terenu zabudowanego - do 33%;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy - około 1,3 dla kondygnacji nadziemnych;

- 9) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz.U. poz. 1839) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) 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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 283, 284, 322, 471, 1378) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- 11) inwestycja w trakcie eksploatacji nie ma wywierać ujemnego wpływu na stan środowiska poprzez zastosowanie w budynkach nowoczesnych urządzeń i technologii oraz wykonanie zgodnie z obowiązującymi normami, głównie ochrony cieplnej.

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

- 1) działka nr 4/6 Elbląg przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00097936/9;
- 2) działka nr 4/9 Elbląg, przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta nr EL1E/00097936/9.

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

§ 13. W uchwale nie określa się:

- 1) zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową, gdyż nie przewiduje się wprowadzania tego typu przeznaczenia;
- 2) 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;
- 3) wskazania nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1 ustawy, gdyż nie zachodzi taka potrzeba ze względu na lokalizację inwestycji i jej zakres;
- 4) warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska i zabytków.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2020 r.



Uzasadnienie

Przedłożona Radzie Miejskiej w Elblągu uchwała jest realizacją procedury wszczętej na wniosek zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, 471).

W dniu 29.06.2020 r. wpłynął wniosek El Incest Development Włodzimierz Powązka do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 4/6 i 4/9 obręb 20 przy ul. Gen. J. Dąbrowskiego w Elblągu. Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 01.07.2020 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/58799> z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni od daty opublikowania. Informację o tym fakcie umieszczono także na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 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, 471) w przeciągu 3 dni od ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii, a do innych zgodnie z w/w ustawą zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęły 3 opinie:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – bez uwag.
2. Według Zarządu Województwa Warmińsko – Mazurskiego – ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego przedstawienie opinii nie jest możliwe.
3. W opinii Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego – należy zweryfikować prawidłowość lokalizowania miejsc postojowych od najbliższych okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w projektowanych budynkach mieszkalnych, miejsca do składowania odpadów stałych. Należy zweryfikować czas nasłonecznienia w pokojach mieszkalnych oraz zweryfikować prawidłowość nasłonecznienia projektowanego placu zabaw dla dzieci

Opinie przedstawiono do wglądu Radzie Miejskiej w Elblągu wraz ze stanowiskiem wnioskodawcy, odnoszącym się do tych opinii.

W dniu 27 lipca 2020 r. Wnioskodawca wystąpił ze sprostowaniem oczywistej omyłki we wniosku w pkt 2. Określił parametry minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań oraz parametry minimalnej i maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 4 sierpnia 2020 r. w związku z powyższymi uwagami do Urzędu Miasta w Elblągu wpłynęło pismo El Incest Development, informujące o uzupełnieniach wynikających z ww. uwag. Skorygowany wniosek, wraz z pismem wnioskodawcy i analizą nasłonecznienia oraz planem zagospodarowania terenu umieszczono 6 sierpnia 2020 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/59411> z informacją o możliwości składania uwag w terminie 21 dni od daty opublikowania. Informację o tym fakcie umieszczono także na elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu.

Zgodnie z art.7 ust.12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, 471) w przeciągu 3 dni o ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii, a do innego zgodnie z w/w ustawą zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęły 3 opinie:

1. Wojewódzki Sztab Wojskowy – zaopiniował projekt bez uwag.
2. Według Zarządu Województwa Warmińsko – Mazurskiego – ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego przedstawienie opinii nie jest możliwe.
3. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - zaopiniował pozytywnie.

Radzie Miejskiej przedłożono również do projektu niniejszej uchwały ekofizjografię i prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

terenu w narożniku ulic Łęczycka-Rawska w Elblągu.

W odniesieniu do stwierdzenia nie sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasta Elbląg przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu nr XXIII/825/2006 z 26 października 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXVI/580/2010 z 21 stycznia 2010 r., można wskazać, że jednym z ważniejszych zadań dotyczących rozwoju przestrzennego miasta Elbląg jest stopniowa poprawa warunków życia i zamieszkania. W tym zakresie w zapisach studium ustalono, że niezbędne staje się tworzenie nowej oferty mieszkaniowej, dostosowanej do zróżnicowanych gustów i preferencji. Studium wskazuje na obszar stykowy z Parkiem Krajobrazowym Wysoczyzny Elbląskiej, obejmujący wnioskowane działki, jako charakteryzujący się atrakcyjnymi warunkami środowiskowymi.

Studium wyznacza dwa równorzędne kierunki rozwoju przestrzennego struktur osadniczych w latach 2005-2020:

- rozwój jakościowy istniejącej struktury osadniczej;
- rozwój nowych przestrzennych struktur osadniczych.

Uznano, iż lokalizacja nowych osiedli właśnie na terenach peryferyjnych położonych na zalesionym stoku Wysoczyzny Elbląskiej pozwoli na realizację ok. 55% planowanych nowych mieszkań.

Ponadto w wyniku stwierdzonych potrzeb mieszkaniowych dla miasta Elbląg, ustalono kierunki rozwoju w zakresie realizacji mieszkań, analizując poszczególne części miasta pod kątem możliwości pozyskania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. W trakcie tej analizy wyodrębniono części miasta, między innymi Osiedle Dąbrowskiego na obszarze, którego mieszczą się wnioskowane działki. Dla tej części miasta stosując odpowiednie metody i wskaźniki określono potencjalne możliwości danego terenu w zakresie realizacji nowych mieszkań określając rodzaj zabudowy i ilość mieszkań: zabudowa jednorodzinna – 70, zabudowa wielorodzinna – 300.

W studium ustalono również podział miasta Elbląga na tereny, na których w 2020 roku powinny dominować poszczególne funkcje. Wnioskowane działki znajdują się na terenach, dla których określono funkcję mieszkaniową, w tym zabudowę mieszkaniową peryferyjną o niskiej intensywności z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

Ocenę potrzeb realizacji nowych mieszkań oparto na prognozie demograficznej ludności na lata 2020 i 2030 opracowanej przez GUS w 2003 r.

Dodatkowo wnioskowane działki znajdują się na terenie powojkowym czyli terenie wskazanym w studium do bardziej efektywnego wykorzystania terenów starych dzielnic poprzez przekształcenia funkcjonalne i strukturalne

Ponadto we wniosku zawarte zostały wszystkie dokumenty, informacje, zaświadczenia wymagane ustawą z dnia 07.08.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2020 r. poz. 219, 471).

Niniejsza uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z art. 8 ust. 3 przedmiotowej ustawy może wygasnąć jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.