

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej w Elblągu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 poz. 219, 471) w związku z wnioskiem PRODBUD Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe SP. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej 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. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6 obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej 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 Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu, uchwalonego uchwałą numer XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 168, poz. 2399 z dnia 08.11.2006 r.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny 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 numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, obręb 12.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 37 m² do maksymalnej 100 m² ;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 5000 m² do maksymalnej 6000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 90;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 110.

§ 6. Działki inwestycji o nr 81/3,81/4,81/5,81/6 obręb 12 w chwili obecnej zabudowane są budynkami usługowo-przemysłowymi oraz gospodarczymi o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych. Budynki nie wykończone technicznie i w większości wyłączone z użytkowania. W części centralnej zlokalizowany budynek trzykondygnacyjny użytkowany poprzednio jako biurowy oraz mieszkalny, w chwili obecnej również wyłączony z użytkowania po przebytych pożarze. Tereny w północnej części działki użytkowane jako tereny składowe. Istniejąca zabudowa terenu inwestycji w całości przeznaczona do rozbiórki, jednocześnie również istniejące murowane ogrodzenia w sąsiedztwie terenu inwestycji mieszkaniowej, na działkach stanowiących przedmiot dzierżawy wnioskodawcy. Pozwoli to uporządkować teren inwestycji mieszkaniowej oraz tereny ją otaczające. W ramach inwestycji projektuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci trzech zjazdów z drogi publicznej (ul. Ofiar sprawy Elbląskiej), dwóch wjazdów do parkingu podziemnego, przyłączy niezbędnych mediów, parkingu naziemnego dla samochodów osobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, dojść do budynku, terenów rekreacji, placu zabaw oraz zieleni i śmietnika zabudowanego. W ramach powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi, na działkach stanowiących przedmiot dzierżawy wnioskodawcy, planuje się zorganizowanie ogólnodostępnego parkingu tzw. „zielonego” na około 30 miejsc postojowych, które nie będą bilansowane z inwestycją mieszkaniową.

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

- 1) w pobliżu działek nr 81/3,81/4,81/5,81/6 obręb 12 przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej w postaci:
 - a) wodociągu o średnicy 200mm, 500mm i 600 mm w ulicy Bożego Ciała – dostęp poprzez działki sąsiednie od strony wschodniej;
 - b) kanalizacji sanitarnej o średnicy 200mm i 1000 mm w ulicy Bożego Ciała oraz na działkach sąsiednich od strony wschodniej;
 - c) kanalizacji deszczowej o średnicy 800mm na terenie inwestycji oraz 315 mm w pasie drogi Ofiar Sprawy Elbląskiej;
 - d) sieci ciepłowniczej o średnicy 600 mm z komorami ciepłowniczymi na działkach sąsiednich przy ul. Bożego Ciała po stronie wschodniej;
 - e) sieć elektroenergetyczna - kable niskiego oraz średniego napięcia w ul. Bożego Ciała oraz ul. Skwer Ofiar Sprawy Elbląskiej dostęp poprzez działki sąsiednie po stronie wschodniej i południowej;
 - f) brak sieci telekomunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 2) projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne lokalizuje się na zapleczu budynku, po jego stronie wschodniej, w terenie zielonym i na działce sąsiedniej o nr 53/75;
- 3) Inwestor uzyskał zapewnienia przyłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej oraz energetycznej.

§ 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 od 26,85 m³ do 32,10 m³ na dobę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 120 kW do 130 kW;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 1000 mm przebiegających przez działkę numer 53/75, w ilości od 26,85 m³ do 32,10 m³ na dobę;
- 4) odprowadzanie wód opadowych w ilości do 43 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 800 mm przebiegającej przez działkę numer 81/4;
- 5) liczba miejsc parkingowych – po jednym stanowisku dla każdego lokalu mieszkalnego w garażu wbudowanym w budynek mieszkalny oraz na parkingu naziemnym, w ramach powiązania inwestycji mieszkaniowej z otoczeniem – 30 ogólnodostępnych miejsc postojowych, które nie bilansują się z inwestycją mieszkaniową, na działkach sąsiadujących z inwestycją mieszkaniową;

- 6) zagospodarowanie odpadów - w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe, gromadzone w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach, z możliwością 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) budynek mieszkalny wielorodzinny o 5 kondygnacjach nadziemnych z podziemnym garażem wbudowanym;
- 3) zabudowa zlokalizowana wzdłuż wschodniej pierzei ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej, parking zlokalizowany w odległości min.10m od okien budynku projektowanego, zaprojektowany w nawierzchni betonowej ażurowej obsiany trawą;
- 4) zjazdy oraz dojścia do budynku od ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej, 2 zjazdy przy szczytach budynku stanowią wjazdy do parkingu podziemnego, trzeci zlokalizowany w północnej części terenu jest wjazdem na parking naziemny;
- 5) wokół budynku zaprojektowano indywidualne oraz wspólne tereny zielone;
- 6) bezpośrednio przy budynku ogródki dostępne z mieszkań w parterze budynku;
- 7) na zapleczu zabudowy, po stronie wschodniej, w głębi działki, zaprojektowano obszerne tereny rekreacyjne oraz plac zabaw, zlokalizowane w odległości powyżej 10 m od okien projektowanego budynku;
- 8) śmietnik zabudowany zlokalizowany przy północnym wjeździe do garażu, zaprojektowany w odległości powyżej 10 m od okien projektowanego budynku.

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 – 6 w tym: 5 mieszkalnych, 1 garażowa podziemna (budynek średniowysoki);
- 2) wysokość budynku – do 17 m;
- 3) zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych – około 87 m x 16 m (+-10%);
- 4) powierzchnia zabudowana budynkiem – około 1420 m² (+-10%);
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynna min.25% - stan projektowany ok.35%;
- 6) intensywność zabudowy 1,3 -1,4;
- 7) powierzchnia zabudowy działki do 30%;
- 8) kształt dachów – płaski;
- 9) inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. (Dz.U. z 26 września 2019 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, poprzez zastosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oraz wykonanie zgodnie z obowiązującymi normami, głównie ochrony cieplnej nie będzie wywierała ujemnego wpływu na stan środowiska.

§ 11. Od strony wschodniej projektowana zabudowa sąsiaduje z zabytkową zabudową dawnej fabryki Zill und Lemke, będącej pod ścisłą ochroną konserwatorską. Teren inwestycji mieszkaniowej poprzez bezpośrednie sąsiedztwo ze wspomnianą zabudową zakwalifikowany został w miejscowym planie zagospodarowanie przestrzennego do strefy ochrony konserwatorskiej. Projektowana zabudowa mieszkalna oraz związane z nią zagospodarowanie terenu nie naruszają istniejącej zabudowy zabytkowej. Projektowany budynek odsunięto na znaczną odległość od obiektu chronionego, wynoszącą 10 metrów. Obecna zabudowa terenu inwestycji przeznaczona do rozbioru znajduje się w odległości ok. 8,5 metra. Pomiędzy nowym budynkiem mieszkalnym, a zlokalizowaną na granicy działki zabudową chronioną zaprojektowano zieleń niską. Rozwiązanie takie kształtuje przestrzeń do ekspozycji zabudowy, daje bezpośredni do niej dostęp oraz tworzy dobrze nasłoneczniony i przewiewny klimat pomiędzy budynkami. Zaprojektowany układ zabudowy, pozostawiając przestrzeń na wjazd w podziemie budynku tworzy wgląd na najbardziej atrakcyjny fragment zabudowy zabytku, połączenie parterowej części wykonanej w cegle, na rzucie łukowym, z trzypiętrowym budynkiem z ceglаныmi pilastrami. Nawiązaniem do architektury budynków sąsiednich oraz elementem z nimi zespalałym, w tym również z sąsiadującą zabudową zabytkową, jest zastosowanie w nowoprojektowanym budynku mieszkalnym tradycyjnych materiałów w postaci okładziny z cegły, wykończenia stalowych barierok w surowym ocynku oraz szlachetnych tynków cienkowarstwowych w kolorze lekkiej, ciepłej szarości.

§ 12. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to: działki o nr 81/3,81/4,81/5,81/6 Elbląg ul. Ofiar Sprawy Elbląskiej obręb 12 jednostka ewidencyjna 286101_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta nr EL1E/00040945/1.

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

§ 14. 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, gdyż w obrębie inwestycji nie ustanowiono żadnych form ochrony środowiska.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

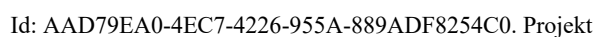
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

z dnia.....2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2021 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 22.10.2020 r. wpłynął wniosek PRODBUD Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe SP. z o.o. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na obszarze działek numer 81/3, 81/4, 81/5, 81/6 obręb 12 przy ulicy Ofiar Sprawy Elbląskiej w Elblągu.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 27.10.2020 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/60349> 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 od ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii, a do innego zgodnie z ww. ustawą zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęły 3 opinie i 2 uzgodnienia:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – opinia pozytywna.
2. Według Zarządu Województwa Warmińsko – Mazurskiego – ze względu na brak audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego przedstawienie opinii nie jest możliwe.
3. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - opinia nie jest pozytywna, komisja prezentuje pogląd, że na tym terenie można byłoby zrealizować:
 - obiekt mieszkalny do 4 segmentów zabudowy klatkowej, w tym 1 segment mógłby być zorientowany w kierunku wschód – zachód;
 - zabudowę do 3, maksymalnie do 3,5 kondygnacji;
 - zabudowę mieszczącą 30 – 40 mieszkań.
- Północna część działki może być wykorzystana na parking terenowy przy założeniu bezwzględnej ochrony zieleni wysokiej. Na południowej części działki można urządzić teren rekreacyjny dla dzieci z zielenią towarzyszącą.
4. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie - uzgodnienie pozytywne
5. Zarząd Dróg - uzgodnienie pozytywne z pouczeniem że Inwestor jest zobowiązany wystąpić do zarządcy drogi o wydanie decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdów z drogi publicznej.

Opinie przedstawiono się do wglądu Radzie Miejskiej w Elblągu.

Radzie Miejskiej przedłożono również do projektu niniejszej uchwały prognozę oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu uchwalonego uchwałą numer XXXI / 809 / 2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 168, poz. 2399 z dnia 08.11.2006 r.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z przedmiotowej ustawy, w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej. Po stwierdzeniu, że złożony wniosek nie narusza ustaleń Studium, należy podkreślić również, że planowana inwestycja realizuje politykę przestrzenną miasta wyrażoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Elbląga przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Elblągu nr XXIII/825/2006 z dnia 26 października 2006 r., zmienionym uchwałą nr XXVI/580/2010 z dnia 21 stycznia 2010 r.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń mpzp w zakresie:

Inwestycja działki inwestycji mieszkaniowej o nr 81/3,81/4,81/5,81/6, stanowiące teren inwestycji mieszkaniowej, w swojej zdecydowanej części (powierzchni ok.4619 m² z 5199 m²) położone są w terenie elementarnym MPZP Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu (Uchwała nr. XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 07.09.2006 roku) oznaczonym symbolem U5. Przeznaczenie - teren usługowy. Projektuje się zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Pozostała część terenu inwestycji mieszkaniowej o wielkości ok.580 m² zlokalizowana jest w terenie elementarnym MPZP oznaczonym symbolem ZP1. Przeznaczenie – teren zieleni parkowej urządzonej. Projektuje się zmianę sposobu przeznaczenia tego fragmentu terenu inwestycji na tereny obsługi funkcji mieszkalnej w postaci parkingu. Teren ZP1 zlokalizowany jest w obszarze dawnego cmentarza wielowyznaniowego użytkowanego do końca XVIII wieku. Fragment obszaru terenu inwestycji położony w obszarze ZP1 podlegał w przeszłości (również niedalekiej) dużej ingerencji poprzez budowę dwóch kanałów magistralnej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 800 mm. Na obszarze tym w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano zielony parking dla 49 samochodów osobowych w tym 4 dla osób niepełnosprawnych o nawierzchni z ażurowych płyt betonowych obsianych trawą i otoczonych zielenią trawnikową z nasadzeniami w postaci krzewów i drzew. Szacunek dla historycznego miejsca pochówku zachowany jest poprzez brak lub minimalną ingerencję w powierzchnię terenu i zachowanie jego zielonego charakteru.

Poza wyżej opisanymi planowana inwestycja dodatkowo nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie :

- zmiana intensywności zabudowy - z 0,50 do 1,30 na 0,70 do 1,40;
- zmiana minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej - z 20% na 25%.

We wniosku Inwestora 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.

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 decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.