



BM 12.08.21
BRM - EOD

Elbląg 12.08.2021

ADHA Nieruchomości Józef Świerk
ul. Adama Mickiewicza 9
37-700 Przemysł
Pełnomocnik:
Krzysztof Hoffmann
Ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel. 55-232-41-70

EOD UM Elbląg
Rejestr pism i spraw

PISMO PRZYCHODZĄCE



Numer pisma: 69543/2021
Wpłynęło: 12-08-2021

RADA MIEJSKA W ELBLĄGU
za pośrednictwem PREZYDENTA MIASTA ELBLĄGA

Na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa

budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz zagospodarowaniem terenu

obszar położony na działkach nr 343, 340/1, 336/3 przy ul. Wapiennej obręb 15 w jednostce ewidencyjnej 286101_1, M. Elbląg

granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na mapie do celów projektowych w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 25 m²

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2000 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 150 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2900 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 40

Maksymalna liczba mieszkań – 60

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie dotyczy

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu

Tereny przeznaczone pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej są wolne od jakiegokolwiek zainwestowania. W ramach inwestycji projektuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznego placu manewrowego, dojazd i dojazdu do budynku oraz terenów zielonych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Przez działki pasów drogowych ulic Wapiennej (działka nr 335) oraz Bulwar Zygmunta Augusta (działka nr 142/6) przebiega pełne uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej tj:

- wodociąg średnicy 80 mm, w ulicy Zamkowej średnicy 100 mm
- kanalizacja sanitarna średnicy 250 mm i 350 mm
- kanalizacja deszczowa średnicy 800 mm i 1200 mm
- sieć ciepłownicza średnicy 140 mm (działka nr 224/2)
- sieć energetyczna

Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane będą zgodnie z warunkami przyłączeniowymi uzyskanymi od gestorów sieci.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców od 71 do 104 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 3,50 l/s z miejskiej sieci wodociągowej fi 100 mm z ulicy Zamkowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną od 87 kW do 99 kW

Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej fi 200 mm w ulicy Bulwar Zygmunta Augusta

Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej fi 1,2m x 0,8m w ulicy Wapiennej

Liczba miejsc postojowych – ze względu na szczególną lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta w Elblągu w hali garażowej zapewni się do 33 miejsc postojowych.

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowanie inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych

stanowiskach w pomieszczeniu hali garażowej z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

- b. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowych obiektów budowlanych

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, stanowiący uzupełnienie Starego Miasta. Dojścia do klatek schodowych dla mieszkańców oraz wjazd do garażu zaprojektowano od wnętrza kwartału, skomponowane one zostały z elementami zieleni, zorganizowanie rampy dla niepełnosprawnych oraz wydzielające przestrzeni dla mieszkańców (tarasy mieszkań, zieleni). Wejście do klatek schodowych zaprojektowano od strony wewnętrznego podwórka – umożliwia to oddzielenie strefy przeznaczonej głównie dla mieszkańców od ruchu pieszego i jeźdźnego w ul. Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta.

Garaż zaprojektowano na kondygnacji podziemnej. Garaż połączony jest klatkami schodowymi z częścią mieszkalną budynku. Na kondygnacji garażu zaprojektowano również pomieszczenia do przechowywania rowerów oraz pomieszczenia techniczne (węzeł c.o. oraz pomieszczenia przyłączy).

Koncepcja zagospodarowania terenu w wersji graficznej oraz wizualizacje koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

- c. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Budynki mieszkalne wielorodzinne o następujących parametrach technicznych:
Zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych dla budynku wzdłuż ulicy Wapiennej 37m x 16,7m (+-10%), wzdłuż ulicy Bulwar Zygmunta Augusta 29 m x 16,5m (+-10%)

Ilość kondygnacji: 4 nadziemnych, 1 podziemna (budynek niski)

Wysokość budynku do 18.5m

Powierzchnia zabudowy budynku: ok 950 m² (+-10%)

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r (Dz.U. z 2016 poz.71) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest wymagane dla nie 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 (Dz.U. z 2017 r.poz.1405,1566 i 1999 oraz z 2018r poz. 810, 1089, 1479)

Inwestycja w trakcie eksploatacji, poprzez zastosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oraz wykonanie zgodnie z obowiązującymi normami, głównie ochrony cieplnej nie będą wywierały ujemnego wpływu na stan środowiska. Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich. Uregulowana i zgodna z

przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

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

Działka nr 343 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101_1
Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4

Działka nr 340/1 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101_1
Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4

Działka nr 336/3 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101_1
Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1 Ustawy

Nie dotyczy

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Nie dotyczy

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Wnioskowany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 27.11.1997 roku uchwałą nr XXIX/525/97, w jednostce bilansowej o symbolu M- strefa mieszkalna. Przedmiotowy teren otoczony jest jednostkami bilansowymi od strony wschodniej i południowej: UP - zabudowy użyteczności publicznej i usług o prestiżowym znaczeniu dla zespołu staromiejskiego, od strony zachodniej i północnej pasami drogowymi K-6D i K-6L

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- zmiana intensywności zabudowy dla terenu M obecnie $1 < I < 2$ – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej ok 2,2 dla kondygnacji nadziemnych (+-10%)

- zmiana maksymalnej wysokości budynków – (dla M obecnie do 2,5 do 3,5 kondygnacji) – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych

12. Wskazanie że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art.5 ust.4 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z ustawą o utworzeniu parku kulturowego

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasto Elbląg uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr XXXIII/825/2006 w dniu 26.10.2006 jako teren C - 13MU.

Użytkowanie: teren jednostki obejmuje południową część terenu Starego Miasta .

Zasady polityki przestrzennej: Teren położony w mezoregionie Żuław Delta Wisły. Jednostka jest objęta strefą A – ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą W – ścisłej ochrony archeologicznej

Dominująca funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o którym mowa w rozdziale 3 Ustawy

Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie , który ma zapewnione:

1. bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Bulwar Zygmunta Augusta, działka nr 142/6
2. dostęp do miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej
3. posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej

Projektowaną inwestycję mieszkaniową w mieście Elblągu (liczba mieszkańców 117 127 wg stanu na dzień 21.06.2016) lokalizuje się:

- w odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanek linii autobusowej nr 15 przy ul. Zagonowej w odległości ok 450m od terenu inwestycji)

- w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców – 7 % od 72 do 104 osób to do 8 dzieci – najbliższa szkoła podstawowa nr 21 przy ul. Zbyszka Godlewskiego znajduje się w odległości ok 900 m od terenu inwestycji

- spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostało potwierdzone stosownym zaświadczeniem, o którym jest mowa w art. 17 pkt.3 Ustawy, uzyskanym przez inwestora i dołączonym do wniosku.

- zgodnie z obwieszczeniem Marszałka Sejmu RP z dnia 20.12.2019 w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji

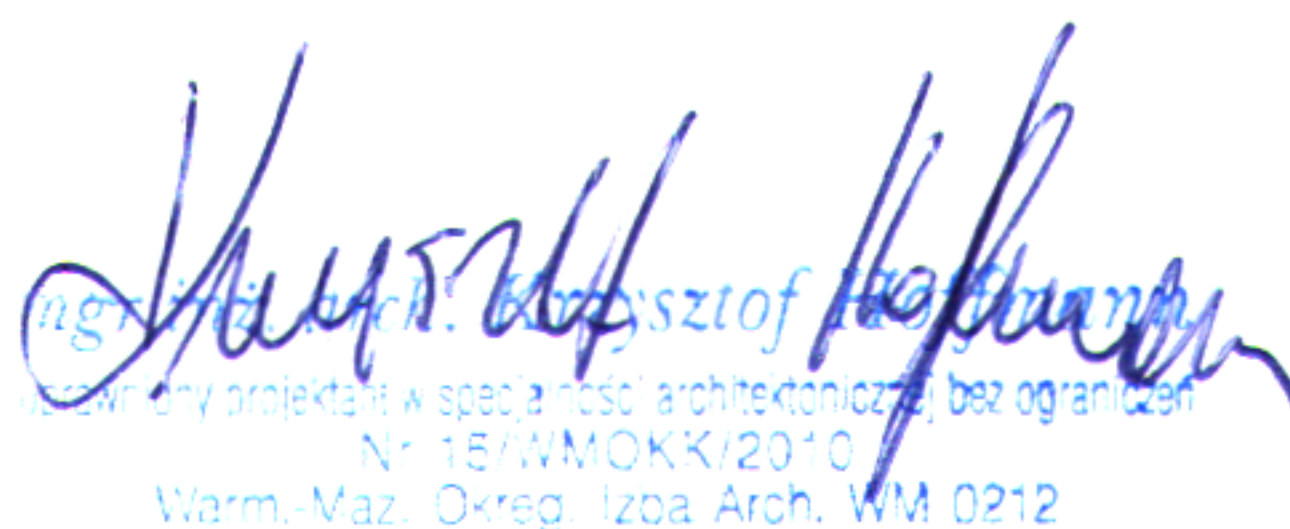
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących został usunięty zapis o zaświadczeniach w zakresie wychowania przedszkolnego

Inwestycję mieszkaniowa wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (od 72 do 104 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu od 288 m² do 416 m².

Najbliższy teren zieleni i rekreacji znajduje się pomiędzy ulicą 1 Maja i Aleją Armii Krajowej – Park Planty- o powierzchni ok. 1,8 ha, znajduje się w odległości poniżej 1000 m od terenu planowanej inwestycji.

Projektowany budynek inwestycji mieszkaniowej nie przekracza wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynek niski o 4 kondygnacjach nadziemnych.

Z poważaniem


Inżynier architekt Krzysztof Hoffmann
uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
Nr 15/WMOKK/2010
Warm.-Maz. Okręg Izba Arch. WM 0212

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- oświadczenie inwestora
- uzgodnienie WUOZ

uprawniony projektant w zakresie urbanistyki
Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-219/2006