

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 343, 340/1, 336/3, obręb 15 przy ul. Wapiennej w Elblągu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1372, 1834) 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 2021 r. poz. 1538) w związku z wnioskiem ADHA Nieruchomości Józef Świerk o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na obszarze działek numer 343, 340/1, 336/3, obręb 15 przy ul. Wapiennej 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 wraz z zagospodarowaniem, na obszarze działek numer 343, 340/1, 336/3, obręb 15 przy ul. Wapiennej 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 numer XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.11.1997r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 18, poz. 152 z dnia 15.12.1997 r.

**Rozdział 2.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny. Zagospodarowanie obejmuje wykonanie drogi wewnętrznej wraz z wewnętrznym placem manewrowym, dojść pieszych z drogi publicznej.

§ 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 343, 340/1, 336/3, obręb 15.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m<sup>2</sup> do maksymalnej 150 m<sup>2</sup> ;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 2000 m<sup>2</sup> do maksymalnej 2900 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 40;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 60.

§ 6. Działki inwestycji mieszkaniowej o numerach 343, 340/1, 336/3, obręb 15 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, dojść i dojazdu do budynku oraz terenów zielonych

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

1. 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:

- 1) wodociąg o średnicy 80 mm, w ulicy Zamkowej o średnicy 100 mm,
- 2) kanalizacja sanitarna o średnicy 250 mm i 350 mm,

- 3) kanalizacja deszczowa o średnicy 800 mm i 1200 mm,
- 4) sieć ciepłownicza o średnicy 140 mm (działka nr 224/2 przy ulicy Wapiennej),
- 5) sieć energetyczna.

2. Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane będą zgodnie z warunkami przyłączeniowymi.

**§ 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) zapotrzebowanie na wodę w ilości do 3,50 l/s z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy 100 mm z ulicy Zamkowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną od 87 kW do 99 kW;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 200 mm w ulicy Bulwar Zygmunta Augusta;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 1,2m x 0,8m w ulicy Wapiennej;
- 5) liczba miejsc postojowych – ze względu na szczególną lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie Starego Miasta w Elblągu w hali garażowej zapewni się do 33 miejsc postojowych;
- 6) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania 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.

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

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych z podziemnym garażem wbudowanym;
- 3) 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 przestrzenie dla mieszkańców (tarasy mieszkań, zieleń);
- 4) wejście do klatek schodowych zaprojektowano od strony wewnętrznego podwórka – umożliwia to oddzielenie strefy przeznaczonej głównie dla mieszkańców od ruchu pieszego i jeźdnego w ul. Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta;
- 5) 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).

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 – 5 w tym: 4 mieszkalnych, 1 garażowa podziemna (budynek niski);
- 2) wysokość budynku – do 18,5 m;
- 3) zewnętrzny wymiar 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%);
- 4) powierzchnia zabudowana budynkiem – około 950 m<sup>2</sup> (+10%);
- 5) 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;

- 6) 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 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji;
- 7) 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.
- 8) 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.

**§ 11.** Teren inwestycji położony jest na obszarze zurbanizowanej, centralnej części miasta Elbląg. Przedmiotowe działki znajdują się bezpośrednio za granicą obszaru Starego Miasta w Elblągu wpisanego do rejestru zabytków, na obrzeżach elbląskiej starówki. Od strony wschodniej znajduje się bursa szkolna nr 3, od południa teren nieurządzony. Od strony północnej tuż za ulicą Wapienną istniejąca zabudowa usługowa, natomiast ulica Bulwar Zygmunta Augusta graniczy z rzeką co stanowi bardzo duży atut dla planowanej inwestycji. Teren inwestycji poprzez swoje parametry, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz bliskość komunikacji publicznej, łatwość przyłączenia mediów niezbędnych do funkcjonowania budynków mieszkalnych jest bardzo atrakcyjnym oraz stosunkowo łatwym terenem budowlanym dla inwestycji mieszkaniowej. Zaprojektowany budynek otoczony zielenią stanowić będzie nawiązanie do charakteru zabudowy Starego Miasta w Elblągu. Projektowany budynek w układzie konstrukcji, elewacji, dachów i parterów podzielono na segmenty. Gabarytami zabudowy budynek nawiązuje do zabudowy znajdującej się w rejonie Starego Miasta przed rokiem 1945r. Budynek projektuje się jako 4-kondygnacyjny. Każdy segment skomponowano indywidualnie, w duchu współczesnych rozwiązań architektonicznych i materiałowych – mających na celu pokazanie epoki, w której budynek powstał. W kształtowaniu elewacji wykorzystano kolory pastelowe tynków (o przewadze bieli) dopasowane do naturalnego kolorytu zastosowanych okładzin (kamienia, cegły itp.). Zastosowano również detale z blachy tytanowo-cynkowej, metaloplastyki oraz wykończenie z płytek elewacyjnych – w kolorach naturalnej cegły: czerwonej, piaskowej, białej i szarej. W celu wykorzystania unikalnego widoku na bulwar i rzekę Elbląg na dachach skrajnych kamienic mieszkalnych zaprojektowano duże tarasy dla mieszkańców. Tarasy zaprojektowano w formie wcięć w dachach – ukryte za attyką budynku. Cokół wysoki od frontu zostanie wykonany z kamiennych okładzin elewacyjnych.

**§ 12.** Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to:

- 1) działka nr 343 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4;
- 2) działka nr 340/1 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4;
- 3) działka nr 336/3 Elbląg ul. Wapienna obręb 15 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00106004/4;

**§ 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.



Widok z narożnika ulicy Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta

## 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 2021 r. poz. 1538).

W dniu 12.08.2021 r. wpłynął wniosek ADHA Nieruchomości Józef Świerk do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na obszarze działek numer 343, 340/1, 336/3 przy ul. Wapiennej, obręb 15 w Elblągu.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 13.08.2021 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/64776> 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 2021 r. poz. 1538) 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 wpłynęło 5 opinii i 2 uzgodnienia:

1. Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego – opinia pozytywna.

2.Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna - opinia pozytywna z uwagami:

a) forma zabudowy uwzględnia sąsiedztwo z zabudową Starego Miasta, co wyraża się wysokością zabudowy nie przekraczającą 4 kondygnacji oraz zastosowania w elewacji frontowej pionowych podziałów, nawiązujących do historycznych kamienic. Najbardziej, obcą sztywną formę w tym zespole posiada część narożna zabudowy z przewagą zaakcentowanych podziałów poziomych. Wydaje się, że dla zaakcentowania narożnika można by szukać jakiejś formy wyższego akcentu architektonicznego, który mógłby wzbogacić formę całego zespołu,

b) projekt zagospodarowania terenu w ostatecznej formie winien uwzględniać zachowanie 3 drzew w wieku ponad 60 lat rosnących w pobliżu wschodniej granicy działki. Takie drzewa są bezcenne dla zdrowia mieszkańców- nie zastąpią ich ewentualne nasadzenia.

3.Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzkiej Straży Pożarnej- opinia negatywna, organ stwierdził, że inwestycja mieszkaniowa nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych.

4. Zarząd Województwa Warmińsko-Mazurskiego - nie przedstawiono opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.

5.Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - opinia pozytywna z uwagami dotyczącymi konieczności spełnienia warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku.

6. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie - uzgodnienie pozytywne;

7. Zarząd Dróg - uzgodnienie pozytywne z uwagą - wnosi o wykonanie przez Inwestora chodnika wzdłuż ul. Bulwar Augusta Zygmunta od projektowanego zjazdu do skrzyżowania z ul. Wapienną.

Opinie i uzgodnienia wraz ze stanowiskami Inwestora, oraz uwagi przedstawiono do wglądu Radzie Miejskiej w Elblągu.

Radzie Miejskiej przedłożono również do projektu niniejszej uchwały prognozę oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu uchwalonego uchwałą numer XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.11.1997r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Elbląskiego Nr 18, poz. 152 z dnia 15.12.1997 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.

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w studium jako teren C - 13MU:

- 1) użytkowanie: teren jednostki obejmuje południową część terenu Starego Miasta;
- 2) zasady polityki przestrzennej: Teren położony w mezoregionie Żuław Dłty Wisły;
- 3) jednostka jest objęta strefą A – ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą W – ścisłej ochrony archeologicznej;
- 4) dominująca funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim.

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:

- 1) zmiana intensywności zabudowy (dla terenu M-mieszkaniowego obecnie  $1 < I < 2$ ) – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej ok 2,2 dla kondygnacji nadziemnych (+/-10%);
- 2) zmiana maksymalnej wysokości budynków – (dla terenu M - mieszkaniowego obecnie od 2,5 do 3,5 kondygnacji) – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych.

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.