

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Tysiąclecia na obszarze działki nr 299/58 obręb 15 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 poz. 1538) w związku z wnioskiem TJM DEVELOPMENT Tomasz Barjasz o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy Alei Tysiąclecia na działce nr 299/58 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. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy Alei Tysiąclecia na działce nr 299/58 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 obszaru CENTRUM w Elblągu, uchwalonego uchwałą Nr VIII/128/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26.06.2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 121, poz. 1598 z dnia 7.08.2003 r.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycja mieszkaniowa 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 działkę nr 299/58 obręb 15.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m² do maksymalnej 158 m² ;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 2500 m² do maksymalnej 3200 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 40;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 60.

§ 6. Ustala się następujący zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową w ramach przedmiotowej inwestycji stanowi 20,0% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 7. Na terenie obecnie wolnym od zainwestowania w formie zabudowy kubaturowej, przez który przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej, zamierza się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznej drogi dojazdowej, miejsc parkingowych, dojeżdż i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych.

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

- 1) przez działkę inwestora nr 299/58 i działkę drogową nr 390 (do 38 m na północ od terenu inwestycji) przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) kanalizacja sanitarna o średnicy 300 mm i 350 mm,
- b) kanalizacja deszczowa o średnicy 600 mm,
- c) sieć energetyczna,
- d) sieć telekomunikacyjna,
- e) wodociąg o średnicy 160 mm,
- f) sieć ciepłownicza o średnicy 200 mm.

2) Na terenie inwestycji planuje się usunięcie kolizji istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z projektowanym budynkiem wielorodzinnym.

§ 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) zapotrzebowania na wodę do 3,50 dm³/s na dobę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 120 kW do 135 kW;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci sanitarnej o średnicy 300 mm lub średnicy 350 mm przebiegających przez działkę 299/58, w ilości do 3,50 dm³/s;
- 4) odprowadzanie wód opadowych w ilości do 20 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 600 mm przebiegającej przez działkę 299/58;
- 5) liczba miejsc postojowych – po jednym stanowisku na dwa lokale mieszkalne w hali garażowej oraz parkingu naziemnym;
- 6) zagospodarowanie odpadów:
 - a) w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych,
 - b) zapewnia się możliwość segregacji odpadów,
 - c) odpady przekazywane będą do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

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

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne z częścią usługową;
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową o ośmiu kondygnacjach mieszkalnych na części klatki B apartotelowych oraz 1 kondygnacji usługowej z częścią hali garażowej zlokalizowany centralnie na działce;
- 3) dojazd do budynków pełni jednocześnie dojazd do hali garażowej od strony północnej;
- 4) dojścia do budynku od strony Alei Tysiąclecia oraz od strony północnej;
- 5) wokół budynku zielen niska oraz średnia, zwłaszcza na skarpie przy południowej ścianie 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.

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

- 1) ilość kondygnacji – 9 w tym: 8 mieszkalnych, 1 usługowa i garażowa (budynek średniowysoki);
- 2) wysokość budynku – do 29 m;
- 3) zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych – około 36,0 m x 34,0 m (+/-10%);
- 4) powierzchnia zabudowy budynku – około 1006 m² (+/-10%);
- 5) 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) 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. 2373, 2389) dla niniejszej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji,
- b) 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,
- c) budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media,
- d) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich,
- e) uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami,
- f) ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 12. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową to: działka nr 299/58 Elbląg Aleja Tysiąclecia obręb 15, jednostka ewidencyjna 286101_1 Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E/00078993/7.

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

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

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

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

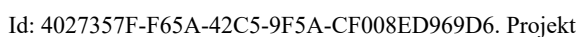
§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2022 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 2021 poz. 1538).

W dniu 10 grudnia 2021 r. wpłynął wniosek Tomasza Barjasza właściciela Spółki TJM DEVELOPMENT do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na działce nr 299/58 obręb 15 przy Alei Tysiąclecia w Elblągu.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 14 grudnia 2021 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <http://um-elblag.samorzady.pl/art/id/66743> 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 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 wpłynęły 4 opinie i 1 uzgodnienie:

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. Warmińsko-Mazurski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny - opinia pozytywna z uwagami dotyczącymi konieczności spełnienia warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 2311 z późn. zm.).
4. Departament Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji informuje iż uzgadnia wniosek z zastrzeżeniem aby zobowiązać Inwestora do zrealizowania na działce nr 389, stanowiącej własność Gminy Miasta Elbląg parkingu ogólnodostępnego.
5. Warmińsko-Mazurski Komendant Wojewódzki Straży Pożarnej- opinia negatywna, organ stwierdził, że inwestycja mieszkaniowa nie spełnia wymagań ochrony przeciwpożarowej dotyczących zapewnienia drogi pożarowej dla projektowanego budynku.
6. Zarząd Dróg – uzgadnia wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z uwagami:

- skomunikowanie inwestycji z drogą publiczną należy przewidzieć z nowobudowanej drogi powiatowej ul. Janowskiej (dz. Nr 390) na działkę 299/58,

- inwestor powinien zostać zobowiązany do zaprojektowania i budowy ogólnodostępnego parkingu naziemnego na działce nr 389 o nawierzchni utwardzonej i min. 70 miejsc postojowych wraz z jego odwodnieniem i oświetleniem,

- inwestor powinien zostać zobowiązany do budowy odcinków chodników zapewniających połączenie wewnętrznej komunikacji pieszej z istniejącymi chodnikami na u. 3 maja, Alei Tysiąclecia oraz do budowy chodnika po południowej stronie nowobudowanej drogi na dz. 390.

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

Radzie Miejskiej przedłożono również do projektu niniejszej uchwały prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru CENTRUM w Elblągu uchwalonego uchwałą Nr VIII/128/2003 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 26.06.2003 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 121, poz. 1598 z dnia 7.08.2003 r. Ww. plan miejscowy został sporządzony na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). W związku z tym nie posiada opracowania ekofizjograficznego, które nie było wymagane.

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.

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.

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.