



BM 12.08.21

BRM - EOD

Elbląg 12.08.2021

ADHA Nieruchomości Józef Świerk
ul. Adama Mickiewicza 9
37-700 Przemyśl
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, dojeżdżalnic i dojazdów 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 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.

- 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 jeźdnego 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 Dłty 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.

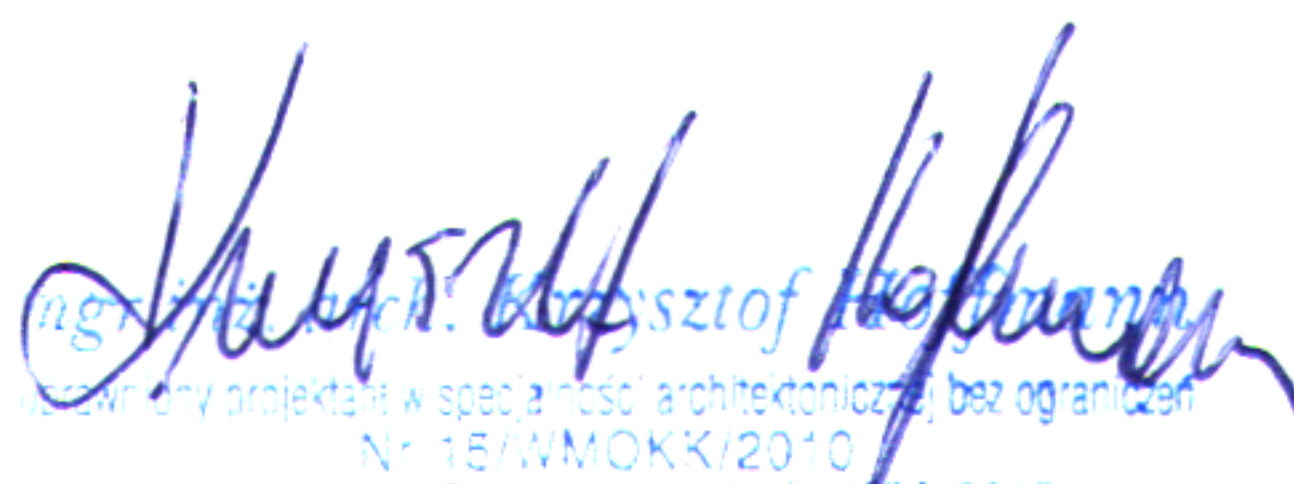
Najbliższy teren zieleni i rekreacji znajduje się pomiędzy ulicą 1 Maja i Aleją Armii Krajowej – Park Planty- o powierzchni ok. 1,8 ha, znajduje się w odległości poniżej 1000 m od terenu planowanej inwestycji.

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

Z poważaniem

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- oświadczenie inwestora
- uzgodnienie WUOZ


mgr inż. arch. Krzysztof Kozłowski
uprawniony projektant w specjalności architektonicznej bez ograniczeń
Nr 15/WMOKK/2010
Warm.-Maz. Okręg. Izba Arch. WM 0212
uprawniony projektant w zakresie urbanistyki
Polska Okręgowa Izba Urbanistów G-219/2006