

Elbląg 20.12.2024

MS INVEST
UL. ŻYRARDOWSKA 68B/4
82-300 ELBLĄG

Pełnomocnik:
Krzysztof Hoffmann
Ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel. 55-232-41-70

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

Budynek mieszkalny wielorodzinny
obszar położony na działkach 445/3, 446/1, 447/1 przy ul. Robotniczej w obrębie 3 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0003, M. Elbląg, granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchni użytkowa mieszkań – 25 m²
Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1000 m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 200 m²
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1900 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 25
Maksymalna liczba mieszkań - 35

4. **Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową**

Nie dotyczy,

5. **Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu**

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej jest teren zieleni nieurządzonej i nieuporządkowanej.

W ramach inwestycji projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie, w postaci przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojść i dojazdów do budynku, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i wiaty na wózki i rowery.

6. **Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw 160 sieć wodociągowa Wo 300, sieć kanalizacji sanitarnej Kd 200, kanalizacja deszczowa Kd 300. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora.

7. **Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej**

Planowana liczba mieszkańców to ok. 47 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 3,0 dm³/s z miejskiej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną zaspakajane z zrealizowanego na podstawie umowy z gestorem pobliskich sieci elektroenergetycznych .

Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 3,0 dm³/s.

Odprowadzenie wód opadowych w ilości do 20 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Liczba miejsc postojowych – w zależności od docelowej ilości mieszkań, przy 25 lokalach mieszkalnych uzyskano wskaźnik 1,5 miejsca na 1 mieszkania. W hali garażowej do 20 miejsc postojowych, oraz do 22 miejsc postojowych naziemnych, dla osób niepełnosprawnych dodatkowo do 4 miejsc postojowych.

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowanie inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonej wiacie, 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.

W ramach inwestycji projektuje się jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z halą garażową w poziomie parteru. Wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych. Dla przyszłych mieszkańców zapewniono komórki lokatorskie, które znajdować się będą w poziomie parteru oraz na poszczególnych kondygnacjach mieszkalnych.

Na terenie inwestycji zaplanowano wiatę na rowery i wózki w części północnej działki. Przy wiacie zaplanowano zewnętrzne miejsca parkingowe.

Budynek obsługiwany przez windę osobową, dzięki czemu całość obiektu jest dostępna dla osób niepełnosprawnych.

Ze względu na lokalizację działki i bliską odległość do parku Modrzewia oraz parku Kajki, w których znajdują się ogólnodostępne place zabaw oraz kolejnemu ogólnodostępnemu placowi zabaw na zapleczu budynku przy ul. Robotniczej 242, odstąpiono od realizacji takiego terenu w obszarze planowanej inwestycji.

Planowane zagospodarowanie terenu zostało przedstawione w części rysunkowej.

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

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny o następujących parametrach technicznych

- zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w poziomie parteru 35m x 18m (+-10%), powyżej 34m x 16m (+-10%),
- ilość kondygnacji nadziemnych: 5
- wysokość budynku: 17m (+-10%) oraz dla szczytów (części dachów skośnych): 19m (+-10%),
- powierzchnia zabudowy : ok 620m² (+-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 niej 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 2021 r. poz. 247, 784, 922, 1211, 1551, 1718).

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.

Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich. Uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

d. Minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej – nie dotyczy ze względu na dostępność terenu wypoczynku oraz rekreacji w odległości mniejszej jak 1500m.

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

Działki budowlane nr 445/3, 446/1, 447/1 przy ul. Robotniczej w obrębie 3 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0003, M. Elbląg

EL1E/114558/1 - działka nr 445/3

EL1E/114560/8 – działka nr 446/1

EL1E/114559/8 – działka nr 447/1

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

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna- Centrum” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 4 listopada 2010 roku uchwałą nr XXXI/726/2010, w jednostce bilansowej o symbolu U2 – teren zabudowy usługowej. Zapisy dla U2 – teren zabudowy usług nieuciążliwych

Maksymalna powierzchnia zabudowy 45%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%. Wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji, nie określa się kształtu dachów.

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

- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej,
- nie realizuje się parkingów podziemnych,
- wskazanej na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującej linii zabudowy oraz akcentu architektonicznego, który miałby uzasadnienie przy realizacji zabudowy pierzejowej.

12. Wskazanie że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Gmina Miasto Elbląg aktualnie podjęło uchwałę o sporządzeniu planu ogólnego dla miasta, procedura będzie trwała około 2-3 lat. Zatem planowana inwestycja nie jest sprzeczna z planem ogólnym, jak również nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Obecnie obowiązującym dokumentem planistycznym w roli planu ogólnego jest Studium Uwarunkowań i Kierunków uchwalone przez Radę Miejską w Elblągu UCHWAŁA NR XXVII/805/2022 w dniu 3 listopada 2022 roku.

Według obowiązującego dokumentu przedmiotowy teren znajduje się w jednostce B8.

Opis jednostki B8:

- obszar wykształconej historycznie struktury przestrzennej, pozwalający na uzupełnienia układów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej z poszanowaniem historycznej tkanki urbanistycznej w układzie pierzejowym i zieleni urządzonej, a w przypadku zabudowy powojennej w formie osiedli; funkcje wiodące to – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
- minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 30 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- wysokość zabudowy od 4 do 11 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Elbląg.

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 działki drogowej nr 320 – ul Robotnicza;
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 tramwajowy przy ul. Obrońców Pokoju ok. 50 m od terenu inwestycji, przystanek autobusowy przy ul. Płk. Dąbka ok 350 m od terenu inwestycji
- w odległości nie większej niż 1500m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców – min. 7% od 47 osób to min. 4 dzieci – najbliższe szkoły podstawowe: nr 18 im. Franciszka II Rakocznego oraz nr 1 im. Adama Mickiewicza
- spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej potwierdzone stosownym zaświadczeniem, o którym jest mowa w art. 17 pkt.3 Ustawy, uzyskanym przez inwestora i dołączonym do wniosku.

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 (ok. 47 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu ok. 188 m². W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji ok. 670 m znajduje się Park Modrzewie oraz w odległości ok. 750 m Park Kajki. W obydwu parkach znajdują się place zabaw dla dzieci oraz miejsca rekreacyjne.

Projektowany budynek inwestycji mieszkaniowej nie przekracza wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynek średniowysokie o 5 kondygnacjach nadziemnych.

Z poważaniem

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- oświadczenie inwestora
- zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów