

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek numer 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1, obręb 12 przy ulicy Bożego Ciała w Elblągu

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572) 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, z 2023 r. poz. 533, 803) w związku z wnioskiem DRAGON Krzysztof Smogorzewski o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1, obręb 12 przy ul. Bożego Ciała – stwierdzając, że nie jest ona sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - miasta Elbląg, przyjętego uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12, 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 Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu" uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 7.09.2006 roku uchwałą nr XXXI / 809 /2006, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 168, poz. 2399 z dnia 8.11.2006 r.).

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowią trzy budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

§ 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 nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 25 m² do maksymalnej 380 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 4800 m² do maksymalnej 5800 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 85;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 105.

§ 6. Na terenie obecnie wolnym od zainwestowania w formie zabudowy kubaturowej, przez który przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej, zamierza się wybudować 3 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznej drogi dojazdowej, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw.

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

- 1) Przez teren inwestycji przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej:

- a) sieć kanalizacji sanitarnej ks 200,
- b) sieć kanalizacji deszczowej kd 300,
- c) sieć energetyczna wraz z istniejącą na działce sąsiedniej stacją transformatorową,
- d) sieć telekomunikacyjna,
- e) sieć wodociągowa Wo600,
- f) sieć ciepłownicza CW560 oraz CW630.

2) Na terenie inwestycji planuje się usunięcie kolizji istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z projektowanymi budynkami wielorodzinnymi oraz zagospodarowaniem terenu.

§ 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) zapotrzebowania na wodę do 3,50 dm³/s na dobę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną zaspakajane będzie z pobliskiej stacji transformatorowej;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci sanitarnej o średnicy 200 mm w ilości do 3,50 dm³/s;
- 4) odprowadzanie wód opadowych w ilości do 20 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 300 mm;
- 5) liczba miejsc postojowych – w zależności od docelowej ilości mieszkań, przy 95 lokalach mieszkalnych uzyskano wskaźnik 0,76 miejsca na 1 mieszkania. W halach garażowych do 49 miejsc postojowych oraz do 21 miejsc postojowych naziemnych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) trzy budynki o pięciu i sześciu kondygnacjach nadziemnych; z których dwa z podziemnymi halami garażowymi;
- 3) dojazd do budynków od ul. Bożego Ciała;
- 4) dojścia do budynków od ul. Bożego Ciała i ul. Robotniczej;
- 5) wokół budynków zieleń niska oraz średnia;
- 6) pozostawia się nienaruszoną tablicę upamiętniającą Ofiary Sprawy Elbląskiej.

2. Załączniki graficzne nr 1, 2 i 3 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 – budynek B1 i B2 pięć nadziemnych, budynek B3 pięć nadziemnych i na części sześć nadziemnych;
- 2) wysokość budynków – do 18 m i do 21 m (część budynku B3);
- 3) kształt dachów - płaski;

- 4) zewnętrzny wymiar rzutu budynków w świetle murów zewnętrznych – dla budynku B1 około 48 m x 16 m (+/-10%), dla budynku B2 – 35 m x 18 m (+/-10%), dla budynku B3 – 29 m x 38 m (+/-10%);
- 5) powierzchnia zabudowy budynków – dla budynku B1 około 650 m² (+/-10%), dla budynku B2 około 400 m² (+/-10%), dla budynku B3 około 570 m² (+/-10%);
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy - około 2,0;
- 7) 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 2022 r. poz. 1029 ze zm.) 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) budynki wyposażono we wszystkie podstawowe media,
 - d) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich,
 - e) uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami,
 - f) ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 11. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to: działki nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0012, M. Elbląg, Księga Wieczysta: EL1E/00085517/9 - działka 66/3, EL1E/00056206/4 – działki 67/4, 67/7, 69/5, 69/3, EL1E/00085517/9 - działka 66/4, EL1E/00090838/3 - działka 75/2, EL1E/00099129/3 - działka 98/1.

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

§ 13. 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

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2023 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia.....2023 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, z 2023 r. poz. 533, 803), zwaną dalej Ustawą.

W dniu 12 kwietnia 2023 r. wpłynął wniosek Krzysztofa Smogorzewskiego właściciela DRAGON Krzysztof Smogorzewski do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1, obręb 12 przy ul. Bożego Ciała.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 17 kwietnia 2023 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/artypul/244/1137/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-17-04-2023-roku> 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.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 poz. 1538, z 2023 r. poz. 533, 803), 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 XXVII/805/2022 z dnia 03.11.2022 r.

Ponadto we wniosku zawarte zostały wszystkie dokumenty, informacje, zaświadczenia wymagane Ustawą.

Zgodnie z art.7 ust.12 Ustawy, w przeciągu trzech dni od ukazania się informacji w BIP powiadomiono stosowne organy o możliwości przedstawienia opinii oraz zwrócono się o uzgodnienie przedmiotowego wniosku. W przewidzianym ustawowo terminie wpłynęło pięć opinii i jedno uzgodnienie, które zawarte są w aktach sprawy wraz ze stanowiskiem wnioskodawcy, odnoszącym się do opinii.

Do projektu niniejszej uchwały przedłożono prognozę oddziaływania na środowisko oraz opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej Nr XXXI/809/2006 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 7.09.2006 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 168, poz. 2399 z dnia 8.11.2006 r.), który niniejsza uchwała we fragmencie zmienia.

Zgodnie z art.8 ust.3 Ustawy, niniejsza uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem trzech lat od dnia opublikowania jej w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna, o czym gmina informuje wnioskodawcę.