

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działki nr 109/5 obręb 15 przy ulicy Wieżowej 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, 1463, 1688) 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 Zakładu Usług Budowlanych „MYTYCH” Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr 109/5 obręb 15 przy ulicy Wieżowej w Elblągu – 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenie działki nr 109/5 obręb 15 przy ulicy Wieżowej, 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 "zmiana fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta" uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 24.06.2010 roku uchwałą nr XXIX/637/2010, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 132, poz. 2399 z dnia 31.08.2010 r.).

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. Inwestycję mieszkaniową stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny z dwukondygnacyjnym garażem.

§ 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 109/5 obręb 15 przy ulicy Wieżowej.

§ 5. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 40 m² do maksymalnej 70 m²;
- 2) łączną powierzchnię użytkową mieszkań – od minimalnej 1700 m² do maksymalnej 1800 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 30;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 33.

§ 6. Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się obecnie parking strzeżony. Na terenie zamierza się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z dwukondygnacyjnym garażem położonym na poziomach (-1) oraz na poziomie (0) wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, drogi dojazdowej, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych.

§ 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 o średnicy Ø200 w ul. Przymurze lub o średnicy Ø200 w ul. Wieżowej,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø315 w ul. Przymurze,

- c) sieć elektroenergetyczna w ul. Przymurze,
- d) sieć telekomunikacyjna,
- e) sieć wodociągowa o średnicy Ø110 w ul. Przymurze oraz o średnicy Ø100 w ul. Wieżowej,
- f) sieć ciepłownicza o średnicy Ø125 w ul. Przymurze.

2) Przyłącza do budynków realizowane będą wg warunków określonych przez gestorów sieci, a budynki przyłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodnej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej. Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Przymurze oraz ul. Wieżowej.

§ 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 – 5 l/s – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 90kW do 110 kW;
- 3) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci sanitarnej – 5 l/s;
- 4) odprowadzanie wód opadowych – 20 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 300 mm;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło do celów grzewczych – 90 kW - 120 kW;
- 6) zapotrzebowanie na ciepło do celów uzyskania ciepłej wody użytkowej – 30 kW;
- 7) liczba miejsc postojowych – projektuje się 48 miejsc postojowych zlokalizowanych w dwóch halach garażowych wewnątrz budynku (dwie kondygnacje, każda z oddzielnym wjazdem) oraz 7 miejsc postojowych zewnętrznych;
- 8) zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe z możliwością sortowania gromadzone w projektowanym pomieszczeniu na pojemniki na odpady. Odpady przekazywane będą na podstawie umowy do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania miasta.

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

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne;
- 2) budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny z dwukondygnacyjnym garażem na poziomach „-1” i „0”;
- 3) dojazd do budynków od ul. Wieżowej;
- 4) dojścia do budynków od ul. Wieżowej i ul. Przymurze;
- 5) wokół budynków zieleń niska.

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 nadziemnych;
- 2) wysokość budynku – do 18,0 m;
- 3) zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych – 20 m x 41 m (+-10%);
- 4) powierzchnia zabudowana budynkiem – około 730 m² (+-10%);
- 5) współczynnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 25%;
- 6) współczynnik ilość miejsc postojowych: od 1,5 do 1,75

- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) budynek w trakcie eksploatacji nie będzie wywierał ujemnego wpływu na stan środowiska, gdyż planowane jest zastosowanie nowoczesnych instalacji, urządzeń i technologii oraz wykonanie budynku zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony ciepłej i ochrony akustycznej;
- 10) 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. Obszar objęty inwestycją graniczy od strony wschodniej z ul. Pocztową. Od strony północnej z ul. Wieżową, a dalej z budynkiem Poczty Polskiej. Od strony zachodniej graniczy z ul. Przymurze oraz budynkami mieszkalno-usługowymi zlokalizowanymi po drugiej stronie tej ulicy. Natomiast od południa teren graniczy z działką niezabudowaną o funkcji ciągu pieszego. Projektowana zmiana zagospodarowania terenu związana jest z budową budynku wielorodzinnego z dwukondygnacyjnym garażem wraz z zagospodarowaniem terenu. Na działce zaprojektowano dojścia do budynku w formie utwardzonych chodników, zaś od wschodniej strony zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny. Poza dwukondygnacyjnym parkingiem dodatkowo na terenie inwestycji zaprojektowano 7 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami. Ponadto na działce zaprojektowano zieleni niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów jak również nasadzenie żywopłotów. Projektowany budynek usytuowano wzdłuż ulicy Przymurze. Zaprojektowano budynek na planie prostokąta, z jedną klatką schodową i windą wyciągniętą poza główną bryłę obiektu. Budynek skalą oraz wyrazem architektonicznym nawiązuje do zabytkowych kamienic zlokalizowanych przy ul. Pocztowej. Obiekt również wysokością wpisuje się w charakter okolicznej zabudowy na Starym Mieście. Projektowany dach nawiązuje formą do dachu mansardowego. Elewacja utrzymana w stonowanej kolorystyce dostosowanej do otoczenia. W celu dostosowania architektury nowego budynku do walorów zabudowy Starego Miasta, w uzgodnieniu w Wojewódzkim Konserwatorium Zabytków w projekcie wprowadzono różne akcenty architektoniczne. Między innymi wokół otworów okiennych oraz drzwiowych zaprojektowano dekoracyjne obramowania oraz wkomponowano w elewacje budynku zdobione gzymsy i pilastrów podkreślając historyczne akcenty zabudowy. Inwestycja zaprojektowana została w powiązaniu z terenami otaczającymi. Projektowany budynek uzupełnia tkankę miejską w rejonie Starego Miasta. Utworzenie zabudowy w miejscu istniejącego parkingu zewnętrznego poprawi walory przestrzenne okolicy. Planowane zagospodarowanie działki inwestora nie zmienia istniejącego układu komunikacji.

§ 12. Nieruchomość, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową to: działka nr 109/5 obręb 15 przy ul. Wieżowej w Elblągu w jednostce ewidencyjnej 286101_1 M. Elbląg, Księga Wieczysta: EL1E/00080037/5.

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

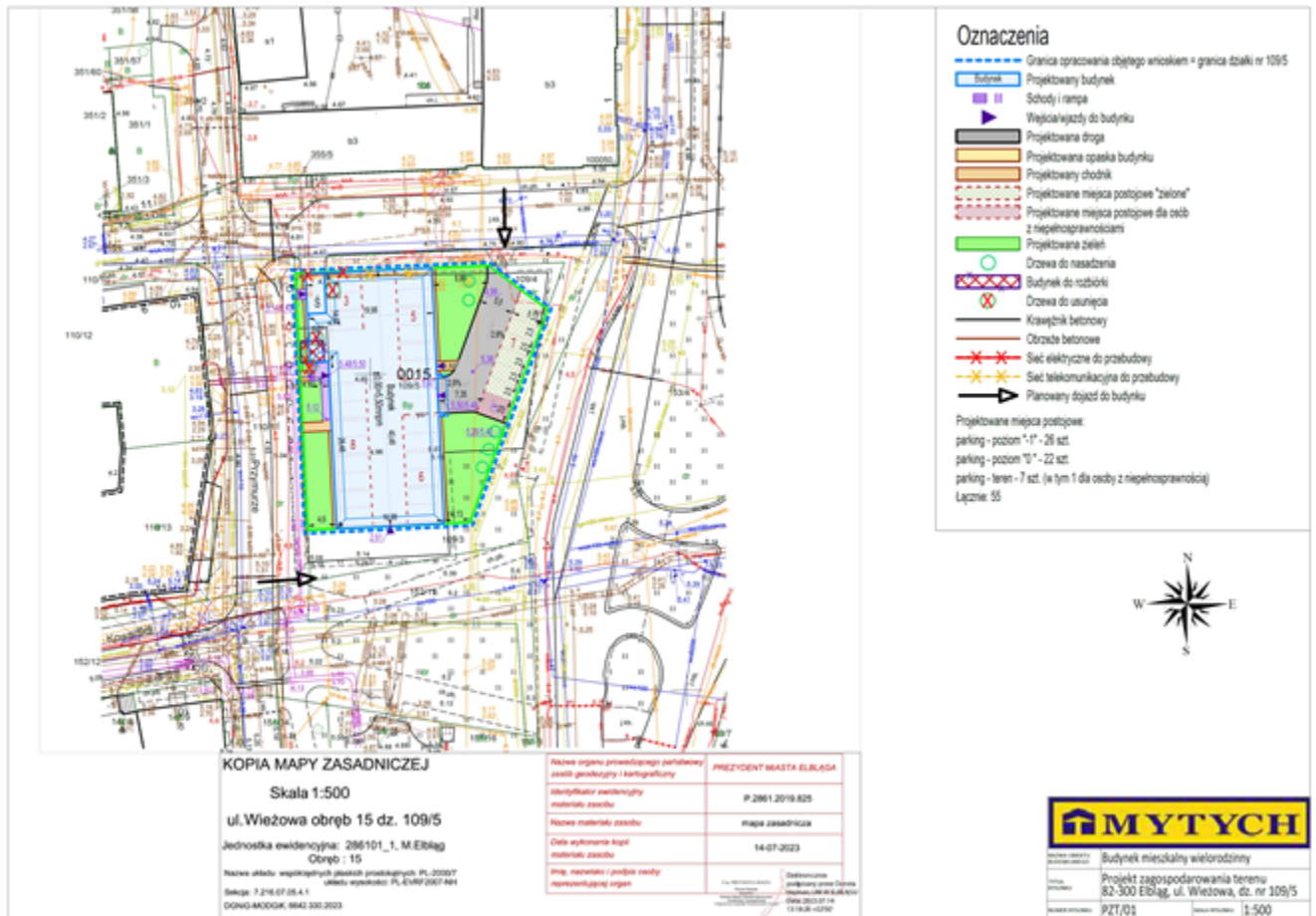
Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

- § 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

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.



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 21 lipca 2023 r. wpłynął wniosek Zakładu Usług Budowlanych „MYTYCH” Sp. z o.o. do Rady Miejskiej w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej na terenie działki nr 109/5, obręb 15 przy ul. Wieżowej.

Wniosek wraz z koncepcją architektoniczno-urbanistyczną, wizualizacjami i dokumentami umieszczono 25 lipca 2023 r. na stronie Biuletynu Urzędu Miejskiego w Elblągu pod linkiem: <https://bip.elblag.eu/arttykul/244/2041/informacja-prezydenta-miasta-elblag-z-dnia-25-07-2023-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 wpłynęły trzy opinie 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 zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 24.06.2010 roku uchwałą nr XXIX/637/2010, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego Nr 132, poz. 2399 z dnia 31.08.2010 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.