

**UCHWAŁA NR XXXIII/938/2023
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU**

z dnia 28 września 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 cieplnej 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 żywoplotów. 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.

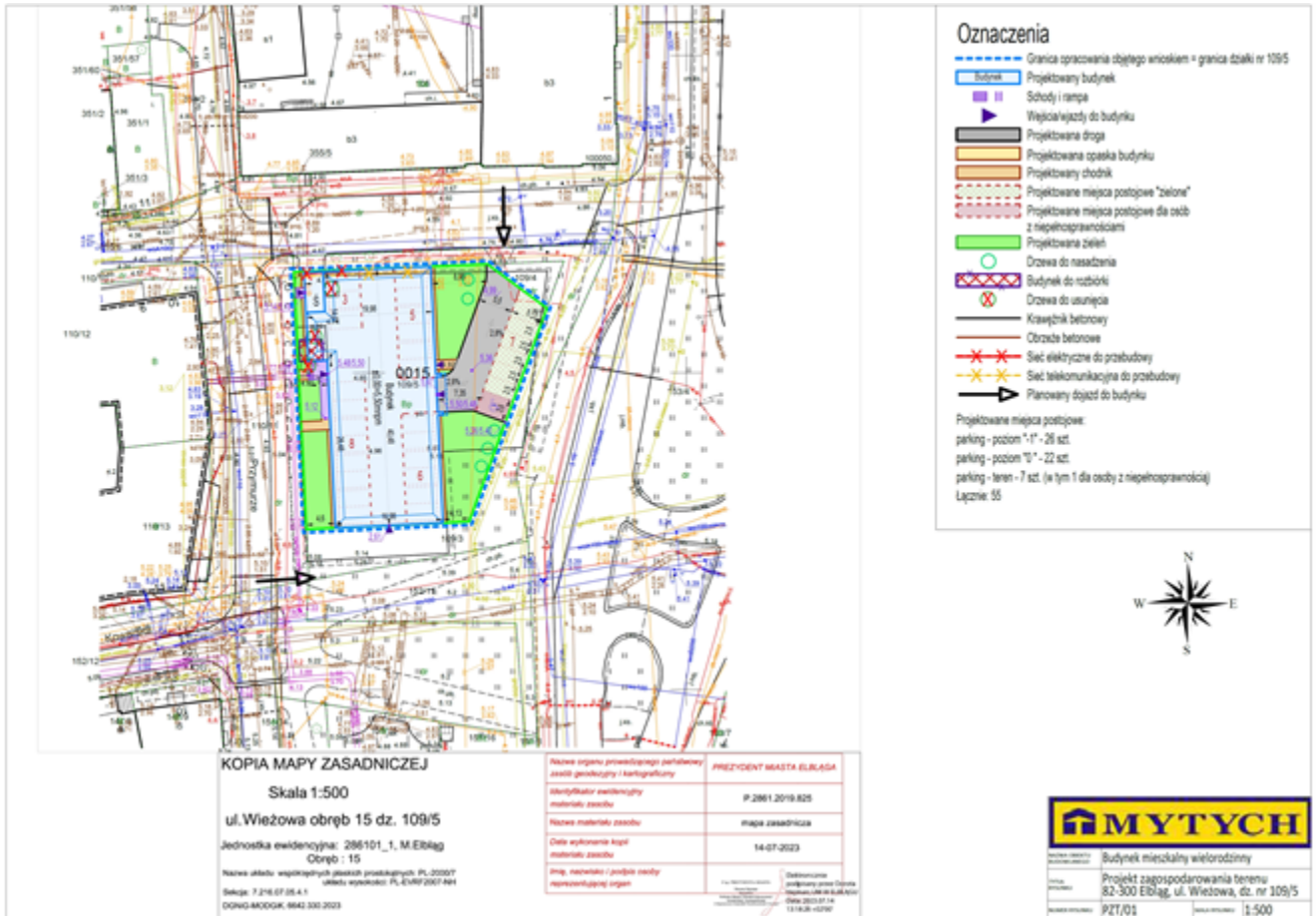
Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

- § 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląg.
- § 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcie.
- § 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Elblągu

Antoni Czyżyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/938/2023
 Rady Miejskiej w Elblągu
 z dnia 28 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/938/2023
Rady Miejskiej w Elblągu
z dnia 28 września 2023 r.

