

**MS GROUP spółka z o. o.**  
82-300 Elbląg  
ul. Ogólna 54/25



OD UM Elbląg  
rejestr pism i spraw

PISMO PRZYCHODZĄCE



Numer pisma: 51308/2024  
Wpłynęło: 20-06-2024

**RADA MIEJSKA W ELBLĄGU**  
**Za pośrednictwem PREZYDENTA MIASTA ELBLĄGA**

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI  
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

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 na działkach nr 170/7 (KW EL1E/00076823/1), 170/6 (KW EL1E/00032302/3), 171/23, 171/25 i 168/11 (KW EL1E/00031961/3), przy ul. Winnej, obręb 15, w jednostce ewidencyjnej 286101\_1, M.Elbląg.

*Andrzej Świdziński*  
Z poważaniem:

**MS GROUP Sp. z o.o.**  
ul.Ogólna 54/25, 82-300 Elbląg  
NIP:5783140322 REGON: 385263623  
KRS 0000821982

**Załączniki:**

- 1 – Część opisowa wniosku
- 2 - Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1-13
- 3 - Zaświadczenie Prezydenta Miasta w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w Szkole Podstawowej nr 23
- 4 – Zgoda na dysponowanie do celów projektowych nieruchomością gruntową – działki nr 170/6, 171/23, 171/25
- 5 - Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna

## **CZĘŚĆ OPISOWA DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

### **PODSTAWA OPRACOWANIA:**

- Zlecenie Inwestora;
- Ustawa z dn. 5 lipca 2018 r.o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – zwana dalej USTAWĄ;
- Uchwała Nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r – zwana dalej UCHWAŁĄ;
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu;
- Obowiązujące przepisy i normy budowlane.

### **1. OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM**

Teren objęty wnioskiem, na którym ma być realizowana inwestycja mieszkaniowa:

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze wraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu” położony jest na działkach nr: 170/7 (KW EL1E/00076823/1), 170/6 (KW EL1E/00032302/3), 171/23 i 171/25 (KW EL1E/00031961/3), przy ul. Winnej, obręb 15, w jednostce ewidencyjnej 286101\_1, M.Elbląg.

Granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na mapie do celów projektowych w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej w załączeniu.

### **2. OKREŚLENIE PLANOWANEJ MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ**

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 25m<sup>2</sup>

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1235m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 106 m<sup>2</sup>

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1300m<sup>2</sup>

### **3. OKREŚLENIE PLANOWANEJ MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ LICZBY MIESZKAŃ**

Minimalna liczba mieszkań – 26

Maksymalna liczba mieszkań – 26

### **4. OKREŚLENIE ZAKRESU INWESTYCJI PRZEZNACZONEGO NA DZIAŁALNOŚĆ HANDLOWĄ LUB USŁUGOWĄ**

1 lokal usługowy na parterze o pow. 34,7m<sup>2</sup>

### **5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową obecnie jest niezabudowany, częściowo zakrzewiony i zadrzewiony. W ramach inwestycji projektuję się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci: przyłączy i sieci potrzebnych mediów, zjazdu do garażu podziemnego, utwardzonych dojazdów do budynku i tarasów, a także murów oporowych i nowych nasadzeń drzew i zieleni niskiej.

### **6. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU**

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na działce, na której przewiduje się uzbrojenia w następujące sieci:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o zaprojektowaną sieć wodociągową Ø100mm, która będzie zlokalizowana w działce nr 170/6 (ul.Winna). Woda do budynków dostarczana

będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i wybudowane przyłącze wody. Wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów ppoż,

- odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 0,20\text{m}$  w ul. Winnej,
- odprowadzenie wód opadowych w ilości nieprzekraczającej 1l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 0,30\text{m}$  w ul. Winnej,

Przez teren działki przebiega czynny kanał sanitarny  $\varnothing 0,15\text{m}$  i kanał deszczowy  $\varnothing 0,20\text{m}$ , które będą przeprojektowane i przebudowane oraz poprowadzone w ul. Winnej.

- zaopatrzenie w ogrzewanie z sieci miejskiej poprzez projektowany węzeł ciepła, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „EPEC” ,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „ENERGA OPERATOR-SA”.

Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane będą zgodnie z warunkami przyłączeniowymi uzyskanymi od gestorów sieci.

## **7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

### **a) Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe i zagospodarowanie odpadów**

- Zapotrzebowanie na wodę dla lokali mieszkalnych – razem= 5,0 m<sup>3</sup>/d
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych- razem = 5,0 m<sup>3</sup>/d
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną od 325kW,
- Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej  $\varnothing 0,30\text{m}$ ,
- Zapotrzebowanie na energię do ogrzewania z sieci miejskiej – 105kW
- Liczba miejsc postojowych – w hali garażowej zapewni się 25 miejsc postojowych i 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na poziomie terenu,
- Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej mają powstawać odpady bytowe gromadzone w wydzielonym pomieszczeniu na poziomie parteru, przy wejściu do budynku, z możliwością segregacji, w szczelnych pojemnikach. Wywóz odpadów przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne.
- Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną ul. Winna (dz. Nr 170/6),

### **b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych.**

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym. Koncepcja stanowi uzupełnienie obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu. Dojście do budynku znajduje się od strony północno- zachodniej działki- oddalone od ruchu kołowego. Dojście prowadzi w dwóch kierunkach- w stronę ul. Winnej i w stronę ulicy 12 Lutego, tworząc połączenie komunikacji pieszej. Wjazd do garażu podziemnego zaprojektowano od południa, zjazd z drogi wewnętrznej ul. Winna (dz. Nr 170/6). Garaż połączony jest klatką schodową z częścią mieszkalną budynku. W garażu znajduje się 25 miejsc postojowych oraz pomieszczenia techniczne (węzeł c.o., pomieszczenie inst. elektrycznych). 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej zaprojektowano na poziomie terenu, dostępne ze zjazdu z ul. Winnej.

#### Podstawowe parametry projektowanej zabudowy:

- budynek mieszkalny wielorodzinny, z 4 kondygnacjami nadziemnymi i antresolą, podpiwniczony,
- mieszkania o pow. od 25m<sup>2</sup> do 106m<sup>2</sup>,
- 1 lokal usługowy w poziomie parteru, dostępny bezpośrednio z zewnątrz,
- powierzchnia zabudowy – 465,2m<sup>2</sup>,

- planowana liczba mieszkańców – 44 - 46 osób (liczona jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m<sup>2</sup>; 1235:28=44; 1300:28=46).

Część graficzna znajduje się w koncepcji urbanistyczno- architektonicznej jako załącznik do wniosku.

**c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko**

Parametry zabudowy:

- Zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych, wzdłuż ulicy Winnej 46,89m ± 10%,
- Zewnętrzny wymiar budynku w świetle murów zewnętrznych, (szerokość budynku – największy wymiar) 12,09m ± 10%,
- Ilość kondygnacji nadziemnych: 4 + antresola (budynek niski),
- Ilość kondygnacji podziemnych: 1 (garaż podziemny)
- Wysokość budynku: 16,05m ± 10%,
- Powierzchnia zabudowy: 465,2 m<sup>2</sup> ± 10%.
- Poziom posadowienia kondygnacji parteru – do 0,5 m powyżej przyległego terenu
- dach płaski
- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 50%
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 20%

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010r (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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017r. 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 będzie wywierała ujemnego wpływu na stan środowiska. Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskiej. Uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

Teren inwestycji mieszkaniowej nie należy do terenów kolejowych, terenów portów i przystani kolejowych.

**8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI, WEDŁUG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI ORAZ KSIĘGI WIECZYTEJ, JEŻELI ZOSTAŁA ZAŁOŻONA, NA KTÓRYCH MAJĄ BYĆ ZLOKALIZOWANE OBIEKTY OBJĘTE INWESTYCJĄ MIESZKANIOWĄ**

Działka nr 170/7, Elbląg, ul. Winna, obręb 15, jednostka ewidencyjna 286101\_1, Miasto Elbląg, Księga Wieczysta (KW EL1E/00076823/1)

Działki o nr 170/6 (KW EL1E/00032302/3), 171/23 i 171/25 (KW EL1E/00031961/3) objęte opracowaniem należą do Miasta Elbląg i uzyskano zgodę na dysponowanie do celów projektowych (Załącznik nr 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**

Realizacja inwestycji mieszkaniowej będzie ograniczona do działki Inwestora – nr 170/7 (KW EL1E/00076823/1) obręb 15 w Elblągu i działek należących do Miasta Elbląg- nr 170/6 (KW EL1E/00032302/3), 171/23 i 171/25 (KW EL1E/00031961/3), dla których wyrażono zgodę na dysponowanie do celów projektowych (Załącznik nr 4)

Natomiast sieci uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego i elektroenergetycznego będą prowadzone przez działki należące do Miasta Elbląg i przeznaczonych pod drogi publiczne: działki nr 170/6, 168/11.

Sieć ciepłownicza będzie poprowadzona przez działki Inwestora i przez działki należące Miasta Elbląg.

**10. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI, O KTÓRYCH MOWA W ART.38 UST.1, WEDŁUG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI ORAZ KSIĘGI WIECZYSTEJ, JEŻELI ZOSTAŁA ZAŁOŻONA.**

Sieć uzbrojenia terenu (sieć elektroenergetyczna) związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny dróg publicznych dz. Nr 168/11 (KW EL1E/00031961/3).

**11. WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNI 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 obszaru Śródmieście –Północ w Elblągu uchwalonym przez Radę Miasta Elbląga w dniu 18 grudnia 2008 roku uchwałą nr XIX/393/2008, w jednostce bilansowej o symbolu UMW4 (teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej) i MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej).

Przedmiotowy teren otoczony jest jednostkami bilansowymi od północy – UMW4, od południa – MW, od wschodu i zachodu- tereny dróg publicznych.

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

**Jednostka bilansowa – UMW4:**

- Zmiana maksymalnej wielkość terenu zabudowanego, obecnie 33%, projektowane 45,1% ( $\pm 10\%$ )
- Zmiana geometrii dachu, obecnie - dachy spadziste, geometrią nawiązujące do zabudowy sąsiedniej, pokryte dachówką ceramiczną, projektowane – dachy płaskie.

**Jednostka bilansowa MW:**

- Zmiana przeznaczenia terenu dla jednostki bilansowej o oznaczeniu MW - brakuje zapisu o funkcji o charakterze usługowym,
- Zmiana maksymalnej wielkość terenu zabudowanego, obecnie 26%, projektowane 45,1% ( $\pm 10\%$ )
- Zmiana w zakresie urządzenia placu zabaw – brak placu zabaw dla planowanej inwestycji.

**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.**

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – miasto Elbląg uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr XXVII/805/2022 w dniu 3 listopada 2022r., teren planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się w strefie funkcjonalnej A6 – o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi.

Użytkowanie: teren jednostki znajduje się w strefie śródmiejskiej o potencjale centrotwórczym i obejmuje północną część Śródmieścia.

Zasady polityki przestrzennej: Teren położony w południowej części mezoregionu Żuław Wiślanych.

Dominująca funkcja: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi

### **13. WYKAZANIE, ŻE INWESTYCJA MIESZKANIOWA ODPOWIADA STANDARDOM, O KTÓRYCH MOWA W ROZDZIALE 3 USTAWY.**

Teren, na którym zgodnie z *USTAWĄ* będzie realizowana inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony:

1. Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną (ul. Winna, dz.nr 170/6) będącą własnością Miasta Elbląg.
2. Dostęp do miejskich sieci wodociągowej, kanalizacyjnej
3. Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie zgodnie ze standardami przyjętymi w *USTAWIE*:

- W odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanek linii autobusowej w odległości 250m 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 – 7% od 44 do 46 osób tj. 4 dzieci- najbliższa szkoła podstawowa nr 23 przy ul. Słonecznej 14 znajduje się w odległości 600 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 20.12.2009r 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 mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (od 44 do 46 osób) oraz wskaźnika 4m<sup>2</sup> czyli zapotrzebowanie terenu od 176m<sup>2</sup> do 184m<sup>2</sup>. Najbliższy teren zieleni i rekreacji o pow. 1,8ha znajduje się przy skrzyżowaniu dróg- ul.12 Lutego i al. Armii Krajowej – Park Planty w odległości 250m<sup>2</sup> od planowanej inwestycji. W odległości 600m, przy ul. Teatralnej znajduje się Kreatywne podwórko – plac zabaw BO.

Zgodnie z *USTAWĄ* budynek objęty inwestycją mieszkaniową nie może być wyższy niż 14 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z *UCHWAŁĄ* budynek objęty inwestycją mieszkaniową nie może być wyższy niż 11 kondygnacji. Projektowany budynek mieszkalny spełnia powyższy warunek – ma 4 kondygnacje nadziemne oraz antresolę.