

Elbląg 21.08.2024

NICE HOUSE DEWELOPER Sp.z o.o.
UL. DĘBOWA 3 , 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 wnosząc o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa

zespół 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych
obszar położony na działkach nr 472/6, 473, 487/2
przy ul. Fromborskiej w obrębie 5 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0005, 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 – 4600 m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 300 m²
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 5400 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 80
Maksymalna liczba mieszkań - 110

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 w jednej części jest zabudowany budynkiem 3 kondygnacyjnym, który podlegać będzie przebudowie i nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny, wzdłuż granicy północnej i północno-zachodniej zlokalizowane są garaże i pozostałości wiat stalowych, na działce 472/6 znajduje się opuszczony magazyn. Garaże, wiaty oraz magazyn będą podlegały rozbiórce. Pozostała część jest wolna od jakiegokolwiek zainwestowania. W ramach inwestycji projektuje się 2 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

W pobliżu znajdują się wszystkie niezbędne sieci dla realizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym sieć ciepłownicza Cw-200, sieć wodociągowa Wa -250, sieć kanalizacji sanitarnej Ks-200, sieć kanalizacji deszczowej Kd-250, sieć elektroenergetyczna wraz z zlokalizowaną 60m od planowanej inwestycji stacją transformatorową oraz sieć telekomunikacyjna.

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

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców to ok. 178 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 4,0 dm³/s z miejskiej sieci wodociągowej
Zapotrzebowanie na energię elektryczną zaspakajane będzie z pobliskiej stacji transformatorowej.

Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ilości do 4,0 dm³/s.

Odprowadzenie wód opadowych w ilości do 70 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub pobliskich rowów.

Liczba miejsc postojowych – w zależności od docelowej ilości mieszkań, przy 97 lokalach mieszkalnych uzyskano wskaźnik 1,5 miejsca na 1 mieszkania. W hali

garażowej do 30 miejsc postojowych, w garażach indywidualnych do 40 miejsc postojowych oraz do 95 miejsc postojowych naziemnych, dla osób niepełnosprawnych do 10 miejsc postojowych

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych wiatkach lub pomieszczeniach 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 2 budynki wielorodzinne, przy czym budynek nr 1 jest przebudowywanym i nadbudowywanym istniejącym budynkiem, w którym nastąpi zmiana sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny, z częściowym wyburzeniem oznaczonym na projekcie zagospodarowania terenu. Budynek nr 2 jest nowo projektowany wraz z halą garażową podziemną.

Dla każdego budynku jako wysokość docelową planuje się 6 kondygnacji naziemnych. W budynku nr 1 kondygnacja pierwsza jest adaptowana na garaże indywidualne, powyżej 5 kondygnacji mieszkalnych. Budynek nr 2 to jedna kondygnacja podziemna z przeznaczeniem na halę garażową oraz 6 kondygnacji mieszkalnych.

Budynek B1 projektuje się jako jednoklatkowy, 3 kondygnacje są istniejące podlegające przebudowie, kolejne 3 kondygnacje są nadbudowywane. Na parterze planuje się adaptacje na garaże indywidualne oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Powyżej kondygnacja mieszkalne wraz pomieszczeniami gospodarczymi, wózkownią oraz pomieszczeniami na rowery. Budynek obsługiwany przez windę osobową, dzięki czemu całość obiektu jest dostępna dla osób niepełnosprawnych. Wzdłuż północnej elewacji planuje się układ drogowy /również jako droga pożarowa/ wraz miejscami postojowymi oraz wiatą śmietnikową dla potrzeb obsługi tego budynku.

Pomiędzy budynkiem 1 i 2 planuje się parking naziemny, przy granicy południowej planuje się plac zabaw w dojeździe dla pieszych z każdego budynku.

W budynku nr 2 od strony północnej planuje się zjazd do kondygnacji podziemnej (hali garażowej). Budynek jednoklatkowy, mieszkania na parterze posiadają tarasy na części nad halą garażową. Na parterze planuje się wózkownię oraz pomieszczenia na rowery, na kondygnacjach wyższych mieszkania oraz pralnie, suszarnie oraz pom. gospodarcze.

W północno-wschodnim narożniku działki planuje się wiatę śmietnikową dla budynku nr. 2. Wzdłuż elewacji wschodniej oraz od południa planuje się dodatkowe miejsca postojowe dla obsługi całego kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne o następujących parametrach technicznych dla poszczególnych budynków wg oznaczenia na planszy zagospodarowania terenu

Budynek B1- zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 65m x 16m (+-10%), ilość kondygnacji nadziemnych:6, wysokość budynku ok 20,50m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 1100m² (+-10%)

Budynek B2 - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 47m x 14m (+-10%), ilość kondygnacji nadziemnych:6, wysokość budynku ok 20 m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 650m² (+-10%), jedna kondygnacja podziemna

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 472/6, 473, 487/2 przy ul. Fromborskiej w obrębie 5 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0005, M. Elbląg

EL1E/00050004/6 – działka nr 473
EL1E/00037451/7 – działki nr 472/6 i 487/2

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 rejonu ulicy Królewieckiej,

między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu.” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 14.XI.2013 roku uchwałą nr XXVI/714/2013, w jednostce bilansowej o symbolu UP – teren zabudowy usługowej oraz techniczno-produkcyjnej .

Zapisy dla UP- zabudowa usługowa oraz techniczno-produkcyjna nieuciążliwa dla środowiska. Teren leży w granicach Obszaru Chronionego

Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

Maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%. Wysokość zabudowy od niskiej do średnio wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dachy płaskie. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną z ulicą Fromborską.

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

- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej oraz techniczno-produkcyjnej
- planowanej realizacji kondygnacji podziemnej
- ze względu na planowaną zmianę przeznaczenia terenu, przelicznik miejsc postojowych nie przyjmowany 2 stanowiska na 100m² powierzchni a jako współczynnik ilość mieszkań

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 trwać 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 B7.

Opis jednostki B7:

- funkcja wiodąca – mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa , dopuszczona funkcja jednorodzinna w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy o tej funkcji;
- 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 2 do 14 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 592 – ul Fromborska, poprzez drogę wewnętrzną – działka nr 477 lub alternatywnie przez działkę nr 472/5
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 autobusowy przy ul. Fromborskiej w dwóch relacjach ok. 250m od terenu inwestycji (linie nr 7, 12, 12, 17, 30, 31)
- 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 178 osób to min. 13 dzieci – najbliższe szkoły podstawowe: nr 11 im. Kornela Makuszyńskiego oraz szkoła nr 15 im. Armii Krajowej
- 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. 178 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu ok. 712 m². W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji (ok. 850) od strony ulicy Królewieckiej znajduje się wejście na teren Parku Bażantarnia, skate park przy ul. Kłoczowskiego ok 1200m od terenu osiedla.

Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki średniowysokie o 6 kondygnacjach nadziemnych.

W załączeniu

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

Z poważaniem

mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann
uprawniony projektant w zakresie architektury technicznej bez ograniczeń
Wzrm.-Maz. Okręg Izba Arch. WM 0212
uprawniony projektant w zakresie urbanistyki
Północna Okręgowa Izba Urbanistów G-219/2006

