

Elbląg 26.06.2020

EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimierz Powązka
ul. Gabriela Narutowicza 22
06-500 Mława
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 wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa

budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych
obszar położony na działkach nr 4/6 i 4/9 przy ul. Generała Jarosława
Dąbrowskiego – obręb 20 w jednostce ewidencyjnej 286101_1, 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 – 27 m²
Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 95m²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3900 m²
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 4600 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 65
Maksymalna liczba mieszkań - 77

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie dotyczy

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu

Tereny przeznaczone pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej są wolne od jakiegokolwiek zainwestowania. W ramach inwestycji projektuje się budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznej drogi dojazdowej, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, placu zabaw oraz terenów zielonych.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Przez południową część działek 4/6 i 4/9 oraz przez działkę pasa drogowego ulicy Dąbrowskiego (działka nr 9/2) przebiega pełne uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej tj:

- wodociąg średnicy 200 mm
- kanalizacja sanitarna średnicy 200 mm i 250 mm
- kanalizacja deszczowa średnicy 600 mm i 700 mm
- sieć ciepłownicza średnicy 225 mm i 250 mm
- sieć energetyczna

Brak jest w bezpośrednim sąsiedztwie sieci telekomunikacyjnej
Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane w narożniku południowo wschodnim oraz wzdłuż dojazdu od strony zachodniej.

Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej są załącznikiem do niniejszego wniosku.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców od 139 do 162 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 3,50 dm³/s z miejskiej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną od 150 kW do 200 kW

Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej fi 200 mm lub fi 250 mm przebiegających przez działki 4/6 i 4/9 w ilości do 3,50 dm³/s

Odprowadzenie wód opadowych w ilości do 96 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej fi 600 mm lub fi 700 mm przebiegające przez działki 4/6 i 4/9

Liczba miejsc postojowych – po jednym stanowisku dla każdego lokalu mieszkalnego w garażu oraz parkingu naziemnym. W koncepcji założono również

rezerwę miejsc naziemnych. W hali garażowej do 70 miejsc postojowych oraz do 21 miejsc postojowych naziemnych.

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych stanowiskach 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

Zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej składający się z 3 budynków o 4 kondygnacjach nadziemnych z podziemnymi halami garażowymi. Dojazdy do budynków pełnią jednocześnie dojazdy do hal garażowych od strony zachodniej. Wewnątrz kwartału zabudowy komunikacja wyłącznie piesza, dojścia do budynków od strony ul. Dąbrowskiego oraz od strony dojazdu wewnętrznego. Wokół budynków zieleń, rekreacja, plac zabaw dla dzieci w centralnej części zespołu zabudowy. 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

Budynki mieszkalne wielorodzinne o następujących parametrach technicznych:
Zewnętrzny wymiar rzutu jednego budynku w świetle murów zewnętrznych dla budynków 1 i 2 : 25mx15 (+10%), dla budynku 3 : 61mx35m (+10%)
Ilość kondygnacji: 4 nadziemnych, 1 podziemna (budynek niski)
Wysokość budynków do 13.5m
Powierzchnia zabudowy jednego budynku dla 1 i 2: ok 430m² (+10%), dla budynku 3: ok 830m² (+10%)
Powierzchnia zabudowy zespołu budynków ok 1690 m² (+10%)

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 nie 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 2017 r.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 będą wywierały ujemnego wpływu na stan środowiska. Budynki wyposażone 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.

- 8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową**

Działka nr 4/6 Elbląg ul. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101_1
Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E 00097936/9

Działka nr 4/9 Elbląg ul. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101_1
Miasto Elbląg, Księga Wieczysta EL1E 00097936/9

- 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**

Wnioskowany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ul. Łęczycka-Rawska w Elblągu uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 23.10.2012 roku uchwałą nr XVIII/469/2012. W planie tym oznaczony jest symbolem U2 – tereny nieuciążliwej zabudowy usługowej. Teren U2 otoczony jest terenami zabudowy mieszkaniowej: od strony zachodniej oznaczenie MW1 oraz od północy oznaczenie MW4. Od wschodu sąsiedztwo terenów zieleni urządzonej ZP2 a od północy terenów zieleni urządzonej ZP1.

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

- zmiana przeznaczenia terenu działek o nr 4/6 i 4/9 z usługowego na mieszkalny
- zmiana intensywności zabudowy dla terenu U2 obecnie $0,30 < I < 0,60$ – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej ok 1,3 dla kondygnacji nadziemnych
- zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowanej – (dla U2 obecnie do 30%) – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej do 33

- zmiana minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej (dla U2 obecnie min 15%) – projektowane dla terenu inwestycji mieszkaniowej min 25%
- rezygnacja z obowiązku nawiązywania gabarytami nowych budynków, kształtem pokryciem dachu oraz kompozycją wystroju do obiektu istniejącego (projektowana zmiana funkcji terenu powoduje iż funkcja mieszkalna stanie się dominującą i wnioskowane jest uwolnienie charakteru projektowanej zabudowy mieszkaniowej od charakteru sąsiedniej zabudowy usługowej, nawiązując do zapisów planu dotyczących sąsiadujących terenów mieszkalnych o oznaczeniu MW4)
- rezygnacja z nieprzekraczalnych linii zabudowy na rzecz lokalizacji budynków według obowiązujących przepisów budowlanych w tym zakresie
- realizacja zabudowy nie poprzedzona wybudowaniem zbiorczej kanalizacji sanitarnej, niewielka skala inwestycji pozwala na jej przyłączenie do sieci istniejącej , inwestor uzyskał poprzez poprzedniego właściciela terenu warunki techniczne przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Dąbrowskiego – w załączeniu.

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

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasto Elbląg uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr XXXIII/825/2006 w dniu 26.10.2006 jako teren E5-76MZ.

Użytkowanie: Jednostkę tworzy obszar w obrębie ulic Rawskiej i Dąbrowskiego obejmujący zespół zabudowy mieszkaniowej osiedlowej oraz tereny zielone.

Zasady polityki przestrzennej: Teren położony w mezoregionie Wysoczyzny Elbląskiej. Zespół mieszkaniowy przy ul. Dąbrowskiego objęty jest strefą B ochrony konserwatorskiej. Na pozostałym obszarze obowiązuje polityka chroniąca wartości przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe.

Dominująca funkcja: Tereny zabudowy mieszkaniowej peryferyjnej. Tereny zieleni urządzonej oraz funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej i sportowej.

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 drogi publicznej ul. Generała Jarosław Dąbrowskiego dz. nr 9/2
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 – publikacje do 4 lata) lokalizuje się:

- w odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanek linii autobusowej nr 6,15, 18, 22 przy ul. Rawskiej w odległości ok 350m 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 139 do 162 osób to do 12 dzieci – najbliższa szkoła podstawowa nr 25 przy ul. Wyżynnej 3 znajduje się w odległości ok 1,3 km od terenu inwestycji
- w odległości nie większej niż 1500m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom stanowiącym nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców – 3,5% od 139 do 162 osób to do 6 dzieci. Najbliższe niepubliczne przedszkole publiczne nr 25 przy ul. Bema 59 jest w odległości 1,5 km od terenu inwestycji. W zasięgu znajdują się niepubliczne przedszkola Mały Europejczyk przy ul. Wyżynnej 9 w odległości 1,4 km od terenu inwestycji oraz aktualnie trwają prace remontowe do otworzenia przedszkola przy ul. Dąbrowskiego 33 nie dalej jak 200 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 20.12.2019 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 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 (od 139 do 162 osób) oraz wskaźnika 4m² czyli zapotrzebowanie terenu od 556 m² do 648 m². Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji przewiduje się teren zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji oznaczonych ZP1 i ZP2 o łącznym obszarze ok 2,5 ha. Poza tym w obszarze inwestycji projektuje się min 560 m² terenów zieleni urządzonej i rekreacji

Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki niskie o 4 kondygnacjach nadziemnych.

Z poważaniem

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- oświadczenie inwestora
- warunki techniczne przyłączy sanitarnych

26.06.2020

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisany Włodzimierz Powązka prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimierz Powązka zarejestrowaną przy ulicy Gabriela Narutowicza 22 w Mławie, oświadczam iż nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej przedmiotowym wnioskiem z inwestycjami, o których mowa art.4 pkt 1-12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.