

BM 07.11.18



BONA PLUS SP. z o.o. Spółka komandytowa  
ul. Konstancińska 2/u18, 02-942 Warszawa  
adres do korespondencji :  
82-300 Elbląg, ul.Gen.J.Dąbrowskiego 33

Elbląg 07.11.2018 r

EOD UM Elbląg  
Rejestr pism i spraw

PISMO PRZYCHODZĄCE



Numer pisma: 93441/2018  
Wpłynęło: 07-11-2018

Rada Miasta Elbląga  
za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga

*Modyfikacja wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 05.11.2018 r w zakresie:*  
- zaświadczenia o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom  
- warunków technicznych przyłączy wodnokanalizacyjnych

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 inwestycją towarzyszącą

1) *Określenie granic terenu objętego wnioskiem :*

***inwestycja mieszkaniowa –***

budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,  
obszar położony na działkach 4/5 oraz 4/6 przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego - obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg

granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu

2) *Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań :*

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 37 m<sup>2</sup>  
Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 3500 m<sup>2</sup>  
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 100 m<sup>2</sup>  
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4000 m<sup>2</sup>

3) *Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań :*

Minimalna liczba mieszkań – 52  
Maksymalna liczba mieszkań – 68

4) *Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową :*

– nie dotyczy

5) *Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu :*

Zmiana sposobu użytkowania z terenów usługowych na tereny mieszkalno - usługowe. Istniejąca zabudowa usługowa planowana do adaptacji na przedszkole pozostaje bez zmian poza obszarem inwestycji mieszkaniowej . Tereny przeznaczone pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej wolne od jakiegokolwiek zainwestowania. W ramach inwestycji projektuje się budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci : przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznej drogi dojazdowej ,miejsc parkingowych, dojść i dojazdów do budynków, placu zabaw oraz terenów zielonych.

6) *Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu :*

Przez południową część działek 4/5,4/6 oraz 9/2 pas drogowy ul. Gen.J. Dąbrowskiego przebiega pełne uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej w postaci:

Wodociągu o średnicy 200 mm

Kanalizacji sanitarnej o średnicy 200mm i 250 mm

Kanalizacji deszczowej o średnicy 600mm i 700 mm

Sieci ciepłowniczej o średnicy 225 mm i 250 mm

Sieć elektroenergetyczna

Brak sieci telekomunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie

Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane pomiędzy zabudową w części centralnej oraz wzdłuż dojazdów od wschodu i zachodu.

Inwestor uzyskał warunki techniczne przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

7) *Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej :*

Planowana liczba mieszkańców od 125 do 143 (według wskaźnika 28 m<sup>2</sup>/osobę)

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

Zapotrzebowanie na wodę – od 18,75 m<sup>3</sup>/dobę do 21,45 m<sup>3</sup>/dobę z miejskiej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 260,8 kW do 288,7 kW – z sieci Energa

Odrowadzenie bytowych ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej Ø200 lub Ø250 przebiegających przez działki 4/5 i 4/6 w ilości od 18,75 m<sup>3</sup>/dobę do 21,45 m<sup>3</sup>/dobę

Odrowadzenie wód opadowych w ilości do 96 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø600 lub Ø700 przebiegających przez działki 4/5 i 4/6

Liczba miejsc parkingowych – po jednym stanowisku dla każdego lokalu mieszkalnego w garażu wbudowanym w budynek mieszkalny plus 20% stanowisk w parkingach w terenie

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach z możliwością sortowania odpadów przekazywane na podstawie umowy do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania.

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

Zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej składający się z czterech budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych z podziemnymi garażami wbudowanymi. Dojazdy do budynków od strony wschodniej i zachodniej po stronie „zewnętrznej” układu zabudowy. Po stronie „wewnętrznej” pomiędzy budynkami wyłącznie komunikacja piesza w postaci dojść do budynków od ulicy Gen.J.Dąbrowskiego oraz od strony dojazdów. Wokół budynków dużo zieleni, rekreacja oraz centralnie umieszczony plac zabaw dla dzieci na skrzyżowaniu komunikacji pieszej. Koncepcja zagospodarowania terenu w wersji graficznej wraz z wizualizacjami koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

b) *charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko*

Budynki mieszkalne o następujących parametrach technicznych:

Zewnętrzny wymiar rzutu jednego budynku w świetle murów zewnętrznych ok 28 m x 20 m (+-10%)

szerokość elewacji frontowych w świetle murów zewnętrznych ok 28 m (+-10%)

ilość kondygnacji – 3 nadziemne (budynek niski)

wysokość budynku do 12 m

powierzchnia zabudowy jednego budynku ok.530 m<sup>2</sup> (+-10%)

powierzchnia zabudowy zespołu budynków ok.2120 m<sup>2</sup> (+-10%)

kształt dachów – płaski

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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);

Budynki w trakcie eksploatacji, poprzez zastosowanie w nich 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 oraz 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 o nr.4/5 Elbląg ul. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg  
Księga Wieczysta nr EL1E/00097935/2

Działka o nr.4/6 Elbląg ul. Dąbrowskiego obręb 20 jednostka ewidencyjna 286101\_1 Miasto Elbląg  
Księga Wieczysta nr 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 ulic 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 – z przeznaczeniem na tereny nieuciągliwej

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.4/5 i 4/6 z usługowego na mieszkalno - usługowy
- zmiana intensywności zabudowy - dla terenu U2 obecnie  $0,30 < I < 0,60$  – projektowane dla całego terenu U2 (usługowego plus mieszkalnego) – 0,94, dla terenu inwestycji mieszkalnej ok.1,11
- zmiana maksymalnej wielkości powierzchni zabudowanej – ( dla terenu U2 obecnie do 30%) – projektowane dla całego terenu U2 (usługowego plus mieszkalnego) – ok.31%, dla terenu inwestycji mieszkalnej do 35%
- zmiana minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej ( dla terenu U2 obecnie 15%) – min.do 25%
- rezygnacja z obowiązku nawiązania gabarytami nowych budynków, kształtem, pokryciem dachu oraz kompozycją wystroju do obiektu istniejącego (projektowana zmiana funkcji terenu powoduje iż funkcja mieszkaniowa staje się dominującą w przedmiotowym terenie i wnioskowane jest uwolnienie charakteru projektowanej zabudowy mieszkalnej od charakteru istniejącej 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 warunki techniczne przyłączenia do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul.Gen.J.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 uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;*

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasto Elbląg (uchwała Rady Miejskiej w Elblągu nr XXXIII/825/2006 z dnia 26.10.2006 roku) jako teren **E5-76 MZ**.

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

*Zasady polityki przestrzennej:* Teren jest 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 których mowa w rozdziale 3 Ustawy*

Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie ,który ma zapewnione:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Gen.J.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 117127 wg stanu na dzień 21.06.2016 roku - publikacje co 4 lata) lokalizuje się :

- w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanek linii autobusowej nr 6,15,18,22 przy ul. Rawskiej w odległości ok.350 m od terenu inwestycji)
- w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców – 7% od 125 do 143 osób to 10 dzieci - najbliższa Szkoła Podstawowa nr.25 przy ul. Wyżynnej 3 w odległości 1,3 km od terenu inwestycji

- w odległości nie większej niż 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców – 3,5% od 125 do 143 osób to 5 dzieci - najbliższe Niepubliczne Przedszkole Katolickie przy ul. Bema 79 w odległości 1,3 km od terenu inwestycji, najbliższe Przedszkole publiczne nr.26 przy ul Bema 59 w odległości 1,5 km od terenu inwestycji. W zasięgu 1,5 km znajduje się jeszcze Niepubliczne Przedszkole Mały Europejczyk przy ul. Wyżynnej 9 w odległości 1.4 km od terenu inwestycji.

- spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom zostało potwierdzone stosownym zaświadczeniem , o którym jest mowa w art.17 pkt3 Ustawy, uzyskanym przez inwestora i dołączonym do wniosku

Inwestycję mieszkaniową 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 125 do 143 osób) oraz wskaźnika 4m<sup>2</sup> czyli zapotrzebowanie terenu od 500 m<sup>2</sup> do 572 m<sup>2</sup>. Według miejscowego planu zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji przewiduje się tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji .. o oznaczeniu ZP1 i ZP2 o łącznym obszarze ok.2,5 ha . Poza tym w obszarze inwestycji projektuje się min 850 m<sup>2</sup> ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacji.

Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki niskie o 3 kondygnacjach nadziemnych.

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z wizualizacjami
- oświadczenie inwestora
- warunki techniczne przyłączy wodkan
- zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów i zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieci

Z poważaniem

Zbigniew Gwoździwicz

Zbigniew Gwoździwicz  
PREZES ZARZĄDU  
BONA PLUS Sp. z o.o.  
KOMPLEMENTARIUSZA  
BONA PLUS Sp. z o.o. Sp. k.

**BONA PLUS** Sp. z o.o.  
Spółka komandytowa  
ul. Konstancińska 2/u18  
02-942 WARSZAWA  
NIP 5792251653 REGON 221909245

Do wiadomości : Rada Miasta Elbląg