

Ełk, dnia 15 lutego 2019 r.

Prezydent Miasta Ełku  
Pan Tomasz Andrukiewicz

## Do Rady Miasta Ełku

### Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Ełku przy ul. T. Kościuszki na działce nr 539/2

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2018, poz. 1496 zwracam się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Ełku przy ul. T. Kościuszki na działce nr 539/2.

Charakterystyka planowanej przeze mnie inwestycji mieszkaniowej zgodnie z art.7 ust. 7 ww. ustawy przedstawia się następująco:

- 1) Teren objęty wnioskiem to działka nr 539/2 o powierzchni 3938 m<sup>2</sup>, będąca moją własnością, położona w Ełku przy ul. T. Kościuszki, oznaczony na załączniku nr 1. Dla nieruchomości tej założona została księga wieczysta o numerze OL1E00035919/2. Obszar oddziaływania planowanej inwestycji zawierać się będzie w granicach własności inwestora a przewidywanymi stronami w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę będą Miasto Ełk oraz właściciele sąsiednich działek nr 539/32 i 539/33.
- 2) Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie: 36.00 m<sup>2</sup>. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 109.00 m<sup>2</sup>.
- 3) Planowana ilość mieszkań wyniesie 68 mieszkań.
- 4) Na działalność handlową lub usługową przeznaczony zostanie parter budynku za wyjątkiem powierzchni koniecznych do funkcjonowania części mieszkalnej – jak klatki schodowe, windy, przedsionki wejściowe, korytarze komunikacyjne itp.
- 5) W związku z planowaną inwestycją zmieni się dotychczasowy sposób zagospodarowania i uzbrojenia terenu inwestycji. W stanie obecnym działka jest ogrodzona, nie zagospodarowana i nie użytkowana. Na jej terenie znajdują się stare fundamenty. Porośnięta jest roślinnością ruderalną. W toku planowanej inwestycji stare fundamenty oraz zarośla zostaną usunięte a w ich miejscu powstanie budynek mieszkalno – usługowy z garażem podziemnym, parkingami naziemnymi i zielenią towarzyszącą. Inwestycja nie będzie wymagać budowy nowych sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Analiza możliwych powiązań inwestycji mieszkaniowej z istniejącym uzbrojeniem terenu wskazuje, że w pasie drogowym ul. T. Kościuszki znajduje się wystarczająca infrastruktura techniczna dla zaspokojenia potrzeb planowanego budynku mieszkalno – usługowego.

- w zakresie zasilania w energię elektryczną w sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się podziemne kable niskiego i średniego napięcia a najbliższa stacja transformatorowa znajduje się w odległości 15 metrów od granic działki nr 539/2. Warunki techniczne zasilania inwestycji w energię elektryczną określi PGE Dystrybucja S.A.
- w zakresie zaopatrzenia inwestycji w wodę, w pasie drogowym ulicy T. Kościuszki oraz drogi wewnętrznej (dz. nr 1383/14) znajduje się sieć wodociągowa oraz przyłącze wodociągowe na terenie planowanej inwestycji. Warunki techniczne przyłączenia planowanego budynku do sieci wodociągowej oraz przydatność istniejącego przyłącza wodociągowego do wykorzystania na potrzeby inwestycji określi Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Ełku.
- w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, w pasie drogowym ulicy T. Kościuszki oraz w drogi wewnętrznej (dz. nr 1383/14) znajdują się sieci kanalizacji sanitarnej ze studniami kanalizacyjnymi. Możliwości, kierunek oraz sposób odprowadzenia ścieków z budynku określi w warunkach technicznych Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Ełku.
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych planowanej inwestycji, w pasie drogowym ulicy T. Kościuszki oraz drogi wewnętrznej (dz. nr 1383/14) znajdują się sieci kanalizacji deszczowej ze studniami kanalizacyjnymi. Możliwości, kierunek oraz sposób odprowadzenia wód opadowych z terenu planowanej inwestycji określi w warunkach technicznych Urząd Miasta Ełku.
- w zakresie zaopatrzenia budynku w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową przewiduje się podłączenie budynku do sieci ciepłej, której kanał ciepłowniczy przebiega w pasie drogowym ul. T. Kościuszki w odległości 1 metra od granic działki. Zgodę na przyłączenie oraz warunki techniczne przyłączenia budynku do sieci ciepłej określi Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Ełku.
- w zakresie dostępu do usług telekomunikacyjnych w odległości 2 metrów od granic terenu inwestycji przebiega podziemna sieć telekomunikacyjna. Warunki techniczne przyłączenia budynku do sieci telekomunikacyjnej określi jej zarządca.
- sieć gazowa znajduje się w pasie drogowym ul. T. Kościuszki.

#### 7) Dane uzupełniające charakterystykę inwestycji:

##### a) Przewiduję, że:

- zasilanie budynku w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych, (zapotrzebowanie na energię elektryczną wyniesie: 206 kW).
- zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, (zapotrzebowanie na wodę wyniesie: 23 m<sup>3</sup>/dobę).
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej,
- odprowadzenie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- zaopatrzenie budynku w ciepło z sieci ciepłowniczej, (zapotrzebowanie na energię cieplną wyniesie: 280 kW).
- przyłączenie budynku do sieci telekomunikacyjnej,
- nie przewiduje się przyłączenia budynku do sieci gazowej,
- niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w oparciu o wskaźniki 1.5 stanowiska/mieszkanie oraz 1 stanowisko/ 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług zapewnią garaże podziemne (95 stanowisk), dwa parkingi naziemne po 10 stanowisk i jedna zatoka na 3 stanowiska.
- odpady stałe gromadzone będą w kontenerach ustawionych na wydzielonym stanowisku i odbierane będą zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Ełku w tej sprawie.

b) W ramach inwestycji planuję wznieść jeden budynek mieszkalno – usługowy, wolnostojący, o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, w którym parter przeznaczony będzie na handel i usługi a pozostałe kondygnacje nadziemne przeznaczone będą na

mieszkania. Kondygnacja podziemna przeznaczona będzie na wielostanowiskowe garaże podziemne. Planowane zagospodarowanie otoczenia budynku, na które składać się będą: nawierzchnie piesze i jezdne, parkingi, zieleń towarzysząca i elementy małej architektury przedstawione zostało w załączonej koncepcji.

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz jej wpływ na środowisko:

- długość budynku wzdłuż ul. T. Kościuszki: 62.31 m
- szerokość budynku prostopadle do ul. T. Kościuszki: 33.84 m
- wysokość budynku: 17.8 m.
- ilość kondygnacji nadziemnych: pięć
- nie przewiduje się negatywnego wpływu planowanej inwestycji mieszkaniowej na środowisko, a w szczególności:

- w związku z zamierzonym przyłączeniem budynku do miejskich sieci infrastruktury technicznej nie przewiduję powstania szkodliwych emisji do gleby, wód ani atmosfery.
- w związku z planowaną funkcją i skalą budynku – zgodną z charakterem otaczającej, śródmiejskiej zabudowy nie przewiduję negatywnego oddziaływania inwestycji na zdrowie ludzi – w tym ponadnormatywnych emisji hałasu.
- planowana inwestycja mieszkaniowa w zamierzonej skali nie jest wymieniona wśród przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010, Nr 213, poz. 1397).

8) Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowane będą na terenie następujących nieruchomości:

- budynek mieszkalno – usługowy, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna i zieleń towarzysząca na działce nr 539/2 – własność inwestora.
- przyłącza infrastruktury technicznej na działkach nr 490/2 (ul. T. Kościuszki) i 1383/14 (droga wewnętrzna) – należące do Miasta Ełk.

9) W związku z planowaną inwestycją mieszkaniową nie przewiduję powstania ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości innych, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

10) Nie wystąpi konieczność przechodzenia sieci uzbrojenia terenu przez tereny śródlądowych wód płynących ani przez obszary kolejowe. Przewiduje się konieczność realizacji przyłączy infrastruktury technicznej na terenie drogi publicznej – ul. T. Kościuszki (dz. nr 490/2).

11) Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „Ełk Brama Mazur II” uchwalonego Uchwałą Nr V.56.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r. Teren planowanej inwestycji mieszkaniowej oznaczony jest na rysunku planu symbolem: 11 U,MW i przeznaczony jest pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową, wielorodzinną.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń planu w następującym zakresie:

- §24 ust.3 pkt 2 – ustalenia planu: „*wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż sąsiednie budynki zabytkowe. Dopuszcza się poddasze użytkowe*”.

Wnioskowana wysokość planowanego budynku – to pięć kondygnacji nadziemnych.

- §24 ust.3 pkt 4 – ustalenia planu: „*dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach ceglastej czerwieni lub brązu*”.

Wnioskowany kształt dachu – płaski.

- §24 ust.3 pkt 5 i 6 – ustalenia planu: „*budynki od strony placu miejskiego projektować w zabudowie zwartej z układem pionowego podziału elewacji na wzór kamienic miejskich z za-*

*stosowaniem bogatego detalu architektonicznego, przy użyciu tradycyjnych dla regionu materiałów budowlanych (takich jak: cegła ceramiczna, drewno, dachówka ceramiczna), dopuszcza się zabudowę podcieniową”.*

*„wystrój elewacji budynków tworzących pierzeję placu miejskiego powinien nawiązywać do historycznej zabudowy miasta”.*

Wnioskuje o dopuszczenie nawiązania w architekturze budynku także do nowoczesnych rozwiązań zastosowanych w galerii „Brama Mazur” jak np. nowoczesnych okładzin elewacyjnych, dużych przeszkleń, stali i aluminium.

- §24 ust. 3 pkt 12 oraz rysunek planu – w planie ustalona została obowiązująca linia zabudowy od strony ul. T. Kościuszki w płaszczyźnie elewacji frontowej istniejącego budynku na sąsiadującej działce nr 539/33 (ok. 8.70 m od granic pasa drogowego ul. T. Kościuszki)

Wnioskuje o dopuszczenie usytuowania frontowej elewacji budynku na działce nr 539/2 w odległości 12.30 m od granicy pasa drogowego ul. T. Kościuszki tzn. w odległości ok. 3.60 m poza wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy.

12) Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 roku z późn. zm. Planowana inwestycja mieszkaniowa zgodna jest z przeznaczeniem ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który nie narusza ustaleń studium – co stwierdziła Rada Miasta Ełku na wstępie uchwały w sprawie jego uchwalenia.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego, gdyż nie będzie lokalizowana na obszarze parku kulturowego.

13) Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Standardy lokalizacji i realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w rozdziale 3 ustawy:

1. Lokalizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej ma zapewnić:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. T. Kościuszki poprzez istniejący zjazd na działkę. Szerokość jezdni ul. T. Kościuszki jest większa niż 6 m. Parametry ulicy oraz odległość jezdni od planowanego budynku zapewniają wymagania dla dróg pożarowych określone w przepisach odrębnych. Ponadto działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej (dz. nr 1383/14).

2) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków. Dostępne sieci wodociągowa i kanalizacyjna zapewniają dostawę wody i odbiór ścieków zgodnie z zapotrzebowaniem dla planowanej inwestycji.

3) dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem.

2. Inwestycja mieszkaniowa lokalizowana jest:

1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego:

- 10 m do przystanku komunikacji miejskiej

- 450 m do dworca PKP

- 480 m do dworca autobusowego
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m od:
  - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej ,t.j. 10 uczniów. Odległość inwestycji od najbliższej szkoły podstawowej znajdującej się przy ul. Małeckich wynosi: 760 m.
  - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3.5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej t.j. 5 dzieci. Odległość inwestycji od najbliższego przedszkola publicznego znajdującego się przy ul. J. Słowackiego wynosi: 780 m. W odległości do 3000 m znajdują się ponadto jeszcze trzy publiczne przedszkola samorządowe, cztery przedszkola niepubliczne i dwa punkty przedszkolne.
- 3. Możliwość przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej oraz przedszkoli potwierdzają zaświadczenia Prezydenta Miasta Ełku.
- 4. W odległości do 3000 m od inwestycji mieszkaniowej zapewniony jest dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Tereny wypoczynku, rekreacji, sportu w odległości do 3000 m:
  - 30 m do Placu Miejskiego
  - 580 m do publicznego placu zabaw przy ul. S. Żeromskiego
  - 660 m do Parku Kopernika
  - 950 m do skateparku przy ul. Parkowej
- 5. Obiekty wymienione w ust. 1, 2 i 4 – to infrastruktura istniejąca.
- 6. Planowana wysokość budynku objętego inwestycją mieszkaniową wynosi 5 kondygnacji nadziemnych.
- 7. Zgodnie z art. 17 ust.7 ustawy, na załączniku graficznym nr 5 wskazują budynki mieszkalne znajdujące się w istniejącej zabudowie, w odległości nie większej niż 500 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej, które posiadają wysokość 5 kondygnacji nadziemnych.
- 8. Zgodnie z art. 17 ust.8 ustawy, w związku z tym, że liczba mieszkańców Miasta Ełku nie przekracza 100 000 osób, dla planowanej inwestycji mieszkaniowej obowiązują standardy – jak dla miejscowości o liczbie mieszkańców do 100 000 mieszkańców.
- 9. Planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wyniesie:  
 $4022,82 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 144$  mieszkańców
- 10. Odległości opisane w ust. 2 i 4 liczone są od granic terenu inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępnymi ciągami pieszymi a wszystkie wymienione obiekty znajdują się na terenie Miasta Ełku. W związku z powyższym nie mają zastosowania przepisy art. 18 ustawy.
- 11. Miasto Ełk nie podjęło uchwały o lokalnych standardach urbanistycznych, jako aktu prawa miejscowego w rozumieniu art. 19 ustawy.

## Uzasadnienie

Planowaną przeze mnie inwestycję mieszkaniową chciałbym zrealizować w śródmieściu Ełku, na działce budowlanej położonej pomiędzy ul. T. Kościuszki i Placem Miejskim. Inwestycja zgodna jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ełku a pla-

nowane odstępstwa od niektórych ustaleń szczegółowych planu miejscowego wymienięm powyżej.

Wnioskuje o możliwość wzniesienia budynku o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych - takiej jak współczesna zabudowa śródmieścia Ełku, o płaskim dachu - takim jak sąsiadująca zabudowa galerii Brama Mazur i najbliższe budynki pokoszarowe oraz o architekturze nowoczesnej, wpisującej się w tradycyjną zabudowę tej części miasta ale wyraźnie współczesnej i czerpiącej z rozwiązań XXI wieku. Najbliższe budynki pięciokondygnacyjne znajdują się w promieniu 250 metrów od granic inwestycji.

Aby móc zrealizować chociaż część miejsc parkingowych na powierzchni terenu, które potrzebne są dla klientów usług i odwiedzających, planuję wykonać dwa 10 – stanowiskowe parkingi od strony ul. T. Kościuszki. Lokalizacja parkingów od strony Placu Miejskiego zakłóciła by obecną harmonię tego placu, przeznaczonego wyłącznie dla pieszych. Dopuszczalna odległość jednak takich parkingów od okien pomieszczeń mieszkalnych wynosi 7 metrów. W związku z tym wnioskuje o możliwość odsunięcia projektowanego budynku od ul. T. Kościuszki na odległość 12.30 m od granic pasa drogowego, aby zapewnić minimalną dopuszczalną odległość okien budynku od stanowisk postojowych.

Budynki istniejące przy ul. T. Kościuszki nie są usytuowane w jednej linii zabudowy a różnice w ich odległości od ulicy wynoszą kilka metrów.. Cofnięcie lokalizacji planowanego budynku o 3.6 metrów poza wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy pozwoliłoby zorganizować parkowanie w oddaleniu od atrakcyjnych terenów rekreacyjnych Placu Miejskiego.

Analiza możliwości zapewnienia miejsc postojowych dla planowanej inwestycji mieszkaniowej wskazuje, że możliwe będą do osiągnięcia wskaźniki ilości miejsc parkingowych ustalone w planie miejscowym.

Wymienione odstępstwa od ustaleń szczegółowych planu miejscowego są powodem, dla którego zdecydowałem się skorzystać z możliwości, jakie stwarza ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018, poz. 1496).

Pragnę, aby planowany budynek wpisał się dobrze w istniejącą tkankę miejską, aby harmonizował zarówno ze starą zabudową ulicy T. Kościuszki jak również z nową Galerią Mazurską. Chcę, by kolejna elewacja Placu Miejskiego, której budynek będzie elementem, wzbogaciła tę przestrzeń publiczną ciekawą architekturą.

Załączniki:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, o których mowa w art.7 ust.7 pkt 1.
2. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna inwestycji mieszkaniowej z wizualizacją.
3. Oświadczenie inwestora, o którym mowa w art.7 ust.8 pkt 2.
4. Zaświadczenia Prezydenta Miasta Ełku, o których mowa w art. 17 ust.3.
5. Załącznik graficzny z lokalizacją budynków mieszkalnych o wysokości 5 kondygnacji.