

"DEVELOPER WASILEWSKI"
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. z o.o.
19-300 Ełk, ul. Sikorskiego 19 B
NIP: 848-18-63-657 REGON: 362836235
KRS: 0000580987



Ełk dnia 12-08-2019 r.



Prezydent Miasta Ełku
Pan Tomasz Andrukiewicz

Do Rady Miasta Ełku

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Ełku przy ul. Baczyńskiego, dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414.

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2018 poz. 1496) wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Ełku przy ul. Baczyńskiego, dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414.

Do wniosku załączam opracowaną koncepcję urbanistyczno – architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uzasadnienie

Jestem właścicielem 3 działek budowlanych przy ul. Baczyńskiego (dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414) na obszarze których zamierzam zrealizować budynek mieszkalny wielorodzinny. Zgodnie z wymaganiami Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zleciłem wykonanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zabudowy tego terenu. Koncepcję sporządziła osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. W ramach koncepcji zaplanowano realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego bez lokali handlowych i usługowych. Planowana ilość lokali mieszkalnych w budynku wyniesie od 25 do 30. Suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 2350m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² przypadających na osobę zamieszkujejącą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi 84 osoby. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 6 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej). Planowana liczba dzieci w wieku przedszkolnym wynosi 3 (stanowi to nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Wynikające z opracowanej koncepcji wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią podstawę wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

1. Dane charakteryzujące planowaną inwestycję mieszkaniową:

1.1 granice terenu inwestycji oraz obszaru oddziaływania inwestycji określono w koncepcji zagospodarowania terenu – załącznik nr 1;

1.2 minimalna i maksymalna powierzchnia planowanych mieszkań – w zakresie od 40m² do 160m²;

1.3 minimalna i maksymalna liczba planowanych mieszkań – w zakresie od 25 do 30 mieszkań;

1.4 planowany budynek mieszkalny wielorodzinny, bez funkcji handlowej lub usługowej;

1.5 obecnie teren inwestycji jest terenem nieurządzonym po rozbiórce budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych bez czynnego uzbrojenia terenu;

1.6 zaopatrzenie budynku w niezbędne media planuje się zrealizować zgodnie z warunkami technicznymi podłączenia zarządców sieci: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, c.o. i elektroenergetycznych zlokalizowanych w pasach drogowych ul. Baczyńskiego i ul. Buczka;

1.7 Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

a) Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci.

Szacowane zapotrzebowanie na:

- na wodę $Q_{d\dot{s}r} = 324\text{m}^3/\text{miesiąc}$.

- na ciepło:

- ogrzewanie budynku - 100kW

- ciepła woda - $Q_{\dot{s}r} = 21\text{kW}$, $Q_{\text{max}} = 71\text{kW}$

- spływ wód opadowych $Q_{\text{max}} = 21\text{ l/s}$

- moc elektryczną budynku: 100 kW

- energię elektryczną w skali roku: 120 000 kWh.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania określone zostaną na etapie projektu technicznego.

Minimalny wymagany wskaźnik ilości miejsc parkingowy - 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny.

Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 25 mieszkań wynosi 38. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Do czasowego zagospodarowania odpadów bytowych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej przy wjeździe na teren inwestycji mieszkaniowej.

b) W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim i tarasami, jako wolnostojący, podpiwniczony z halą garażową w kondygnacji podziemnej.

W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojazdów pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidzianych dla osób z niepełnosprawnością, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części południowej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu do podziemnej hali garażowej. Przy wjeździe na teren inwestycji mieszkaniowej zaplanowano miejsce do czasowego przechowywania odpadów bytowych. Minimalny planowany wskaźnik powierzchni terenów biologicznie czynnych wyniesie 25% powierzchni terenu inwestycji.

Planowane miejsca przyłączenia do istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowane będą w ul. Baczyńskiego i Buczka.

Ochrona budynku w zakresie wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki ZLIV) z istniejącej ul. Buczka.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

c) Planowana wysokość budynku wynosi do 6 kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna.

Szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 18,5m

Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 38,0m

Planowana inwestycja nie jest wymieniona w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

1.8 nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową widnieją w księgach wieczystych o numerach OL1E/00045961/4 i OL1E/00045962/1;

1.9 - wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „EŁK – KAJKI III”:

a) planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna z obecnym przeznaczeniem podstawowym obszaru urbanistycznego określonego w planie MN/U-13 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe) oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru określonymi §25 planu:

„Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MN/U-13 (o powierzchni około 0,8530 ha); MN/U-14 (o powierzchni około 1,3440 ha) ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej lub lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne,

b) budynki garażowe i gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, usługowego,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

– dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej minimalnie 15% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

– dla zabudowy szeregowej minimalnie 20% i maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

– dla zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej - maksymalnie 0.6

– dla zabudowy szeregowej - maksymalnie 0.8,

g) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – 10 m (2 kondygnacje nadziemne),

h) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego – 6 m (1 kondygnacja nadziemna),

i) dachy:

– dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 35' do 50' przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
– dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do innych budynków lub lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 35' do 50',

j) pokrycie dachów spadzistych - dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka betonowa w kolorze ceglanym,

k) elewacje zewnętrzne kolorystyka zgodnie z § 9 pkt 2, przy czym wskazuje się stosowanie na elewacjach tynkowanych kolorów: bieli, szarości i beżu,

l) wszystkie budynki zlokalizowane w granicach jednej działki budowlanej muszą posiadać ujednolicone wykończenie, a szczególnie ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych i kolorystykę dachów dla dachów spadzistych,

m) wszystkie segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie szeregowej lub oba segmenty budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie bliźniaczej muszą posiadać ujednoliconą kolorystykę elewacji zewnętrznych oraz ujednolicony kształt i pokrycie dachu”;

1.10 - planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku, uchwalonego uchwałą nr XVIII/170/2000 Rady Miasta Ełku z dnia 26 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą nr VIII/56/03 Rady Miasta Ełku z dnia 28 kwietnia 2003 r., uchwałą nr LII/486/2010 Rady Miasta Ełku z dnia 27 kwietnia 2010 r., uchwałą nr XVI.139.2012 Rady Miasta Ełku z dnia 31 stycznia 2012 r., uchwałą nr XXVIII.254.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 29 stycznia 2013 r. oraz nr V.55.15 Rady Miasta Ełku z dnia 31 marca 2015 r.;

- teren przedmiotowej inwestycji nie zawiera się w obszarze parku kulturowego;

- teren przedmiotowej inwestycji nie zawiera się w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej;

2. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2.1. Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);

- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2.2. Zgodnie z ustawą oraz uchwałą nr V.44.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych planowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości (załącznik graficzny nr 2 – analiza odległości od inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

1) - 475 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.) – (przystanek komunikacji miejskiej przy ul. Sikorskiego);

2a) - 810 od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Szkoła Podstawowa nr 4 im. prof. Władysława Szafera);

2b) - 460 od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (Miejskie Przedszkole Mali Odkrywcy w Ełku);

2.3. 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 oraz wskaźnika wynoszącego 6 m².

(84 x 6m² = 504m²)

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 980m od stadionu MOSiR.

2.4. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne.

2.5. W odległości do 250 m od budynku objętego inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 2.4. Najwyższy z budynków ma wysokość 12 kondygnacji nadziemnych (budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Warszawskiej 1 – dz. geod. nr 1372/15).

Maksymalna wysokość budynku objętego inwestycją mieszkaniową określona została na 6 kondygnacji nadziemnych (wysokość planowanego budynku wyznacza połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie).

5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny. W budynku objętym inwestycją mieszkaniową nie występują lokale handlowe lub usługowe.

Z poważaniem:

Mieczysław Wasilewski
Prezes

Załączniki:

1. Koncepcja zagospodarowania terenu
2. Analiza odległości wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej
3. Wizualizacja
4. Oświadczenie Inwestora.
5. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Ełku.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że zgodnie z planowaną inwestycją polegającą na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Ełku przy ul. Baczyńskiego, dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414 z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w tym:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
- 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474),
- 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
- 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
- 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118),
- 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566),
- 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
- 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018 r. poz. 1402),
- 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990),
- 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089)


Mieczysław Wasilewski
Prezes

Ełk, 29 maja 2019 roku

E.4424.18.18.2019.JS

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 31 i art. 36 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. Z 2018, poz. 996 z późn. zm.) oraz art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r., poz. 1496) i art. 217 § 2 pkt.1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018, poz. 2096 z późn. zm.), w związku z planowaną inwestycją przez „Developer Wasilewski” Sp. z o.o. Sp. k. w Ełku dla terenu położonego w Ełku przy ul. K.K. Baczyńskiego dz. geod. nr 114/2, 115/2, 1414 związaną z budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego

z a ś w i a d c z a s i ę

że, Szkoła Podstawowa nr 4 im. prof. Władysława Szafera w Ełku przy ul. prof. W. Szafera 2 jest w stanie przyjąć sześcioro nowych uczniów, zgodnie z przewidywaną liczbą wskazaną w podaniu z dnia 23 maja 2019 r. oraz istnieje możliwość zapewnienia wychowania przedszkolnego w trybie postępowania rekrutacyjnego do publicznych przedszkoli, oddziałów przedszkolnych w publicznych szkołach podstawowych dla trojga dzieci zgodnie ze wskazaną liczbą w podaniu z dnia 23 maja 2019 r. złożonym przez „Developer Wasilewski” Sp. z o.o. Sp, k. w Ełku.

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA
Artur Urbanski