

## UCHWAŁA NR XLIX.503.2022 RADY MIASTA EŁKU

z dnia 14 grudnia 2022 r.

### w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), uchwała się, co następuje:

§ 1. Na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ustala się lokalizację inwestycji wskazanej we wniosku spółki pod nazwą Developer Wasilewski Sp. z o. o. Sp. k. z siedzibą w Ełku, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie położonym w Ełku przy ul. Jeziornej, działka nr 3664.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku: minimalna 1700 m<sup>2</sup>, maksymalna 2380 m<sup>2</sup>.

§ 4. Planowana liczba mieszkań w budynku: minimalna 32, maksymalna 45.

§ 5. W zakresie inwestycji nie planuje się funkcji usługowej lub handlowej.

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

1. Działka nr 3664 objęta wnioskiem, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Ełk – osiedle Jeziorna II”, zlokalizowana jest w kwartale oznaczonym na rysunku planu symbolem 07U,KS, przeznaczonym pod zabudowę usługową oraz obsługę komunikacji.

2. Obszar objęty inwestycją jest obecnie terenem niezabudowanym i nieurządzonym, pokrytym roślinnością naturalną. Istniejące uzbrojenie terenu – brak przyłączy, przez działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej (ks600) oraz sieć telekomunikacyjna.

3. Po realizacji inwestycji zostanie tu zrealizowana zabudowa o podstawowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Projektowany jest budynek w technologii tradycyjnej, wolno stojący z dachem płaskim, wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, z podziemną halą garażową. Ponadto planowana jest budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojeżdżających pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej (realizacja przyłączy w zgodzie i na warunkach zarządców sieci).

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

1. W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna, pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku. W pasie drogowym ul. Jeziornej (dz. nr 3650/4) zlokalizowany jest wodociąg w200, sieć kanalizacji deszczowej kd315, sieć ciepłownicza oraz sieć energetyczna niskiego napięcia. W pasie drogowym ul. Matki Teresy z Kalkuty (dz. nr 3680/11) zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej ks200.

2. Przyłącza do planowanego budynku zostaną zrealizowane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

1. Zapotrzebowanie w zakresie uzbrojenia terenu, zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych oraz sposobu zagospodarowania odpadów:

- 1) Zapotrzebowanie na wodę: 25 m<sup>3</sup>/dzień.
- 2) Zapotrzebowanie na ciepło: Q<sub>dśr</sub> = 180 kW.
- 3) Spływ wód opadowych Q<sub>max</sub> = 40 l/s.
- 4) Zapotrzebowanie mocy elektrycznej budynku: 85 kW.
- 5) Zapotrzebowanie roczne na energię elektryczną: 83 200 kWh.

- 6) Wskaźnik ilości miejsc parkingowych wynosi minimum 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 32 mieszkań wynosi 48, dla 45 mieszkań – 68. W podziemnej hali garażowej planowana jest realizacja min. 22 miejsc postojowych. Pozostała, wymagana ilość miejsc parkingowych, zostanie zapewniona zgodnie z wymaganiami warunków technicznych na terenie działki wchodzącej w zakres planowanej inwestycji mieszkaniowej.
- 7) Do czasowego zagospodarowania odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w północnej części terenu inwestycji. Przewidywana ilość generowanych odpadów komunalnych – ok. 500 kg/tydzień.

2. Planowany sposób zagospodarowania oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu.

- 1) Podstawowa funkcja budynku: mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) Technologia tradycyjna, budynek wolno stojący, podpiwniczony z halą garażową w kondygnacji podziemnej.
- 3) W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę utwardzonych dojść pieszych i dojazdów wraz z parkingami na samochody osobowe, w tym przewidziane dla osób z niepełnosprawnością ruchową, poruszających się na wózkach inwalidzkich.
- 4) Teren inwestycji posiada dostęp do gminnej drogi publicznej ul. Jeziornej. Lokalizację zjazdu z ulicy planuje się w północno - wschodniej części terenu inwestycji.
- 5) Ochrona budynku w przypadku wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki, 5 kondygnacji nadziemnych) będzie zorganizowana z drogi wewnętrznej o szerokości 6 m. droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku planowanego budynku, na całej jego długości w odległości od ścian 5-15 m.
- 6) Przewidywana liczba mieszkańców wynosi 85 osób, przewidywana liczba dzieci w wieku szkolnym - 6 (nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców).
- 7) Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną planuje się na terenie zapewniającym dostęp do:
  - a) urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>, znajdującym się w odległości 525 m (skwer księdza Foksa przy ul. Jana Pawła II),
  - b) przystanku komunikacyjnego (przy ul. Grajewskiej) w odległości 475 m,
  - c) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów z terenu inwestycji, położonej w odległości 1270 m (Szkoła Podstawowa nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi).

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące wpływ na środowisko.

- 1) maksymalna wysokość budynku do 17 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 35%,
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,
- 5) powierzchnia terenu inwestycji 0,3924 ha,
- 6) długość budynku w części nadziemnej do 55 m,
- 7) szerokość budynku w części nadziemnej do 16 m,
- 8) geometria dachów: dachy płaskie,
- 9) budynek podpiwniczony z halą garażową w kondygnacji podziemnej na min. 22 miejsc postojowych,
- 10) lokalizacja zjazdu do podziemnej hali garażowej w części północno-wschodniej budynku,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu (załącznik do niniejszej uchwały),
- 12) planowana inwestycja nie jest wymieniona w §2 i §3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 9.** Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce oznaczonej numerem 3664 obręb 3 Ełk 3 – KW OL1E/00041566/7.

**§ 10.** Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**§ 11.** Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka nr 3650/4, obręb 3 Ełk 3 – KW OL1E/00043366/9,
- 2) działka nr 3680/11, obręb 3 Ełk 3 – KW OL1E/00002247/0.

**§ 12.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Teren objęty inwestycją jest położony poza obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, obszar inwestycji zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Teren przedmiotowej inwestycji nie zawiera się w obszarze parku kulturowego.

4. Na obszarze objętym inwestycją nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

5. W związku z lokalizacją planowanego budynku w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 65 inwestor jest zobligowany do zwrócenia szczególnej uwagi na zachowanie norm i wymagań, o których mowa w przepisach odrębnych, w zakresie ochrony przed ponadnormatywnym hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym.

**§ 13.** Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 14.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

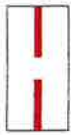
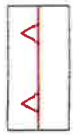







**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

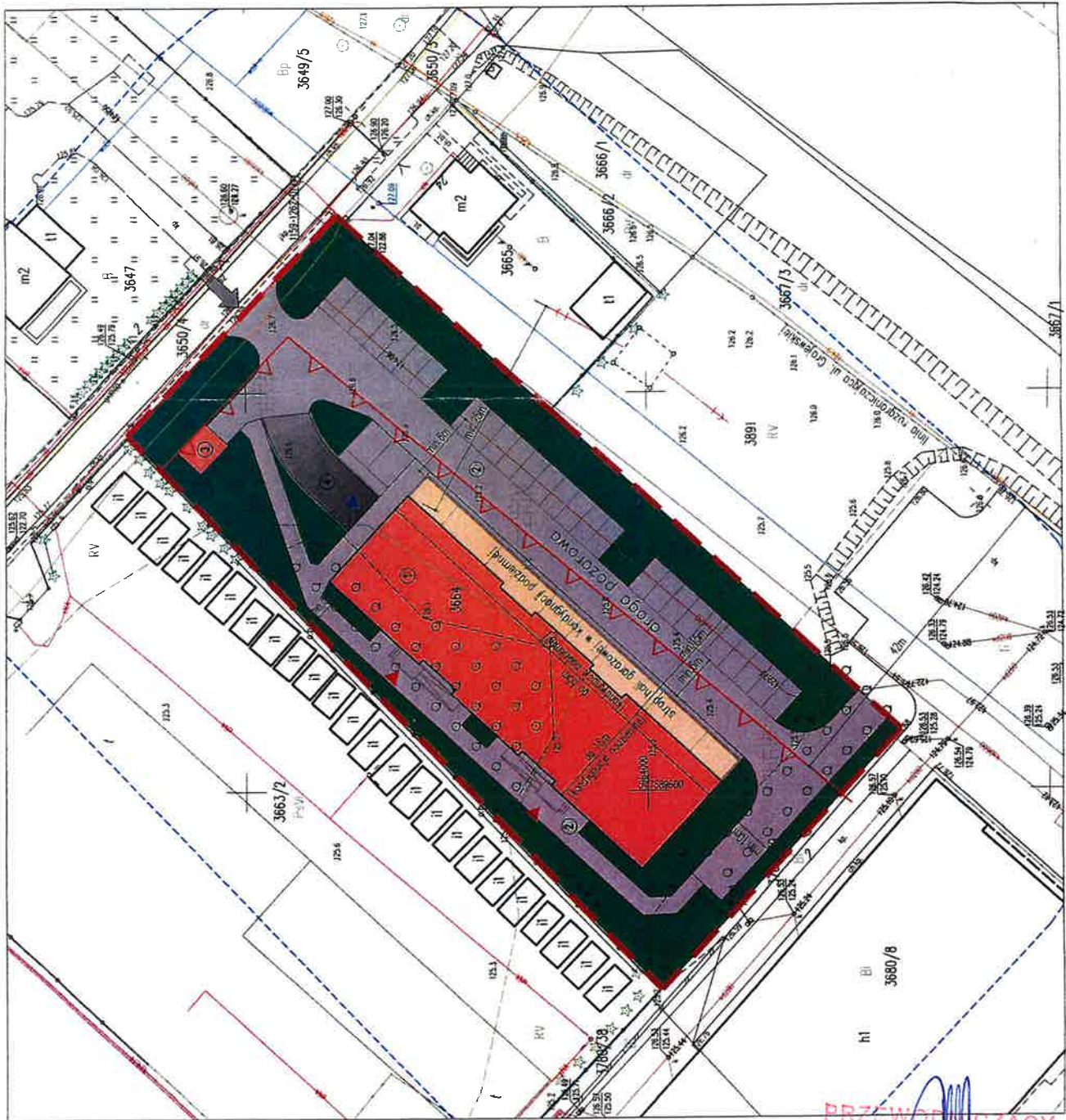
**Włodzimierz Szelażek**



### LEGENDA:

-  - granice terenu objętego wniosem
-  - nieprzerwana linia zabudowy
-  - planowany budynek mieszkalny wielorodzinny
-  - planowana uchwartażona objęzta dęzdy wraz z miejscami postojowymi
-  - planowane miejsce do czasowego gromadzenia odpadów septycznych
-  - planowany zjazd do hali garażowej zokablowanej w kompozycji podziemnej
-  - planowane teryny zieleni urzadzanej
-  - planowany zjazd na dziaлке z ul. Jezowej
-  - wejzcie do budynku  
- wjazd do hali garażowej w kompozycji podziemnej

sporządzone z użyciem kopii mapy do celów projektowych  
przyjęte do zasobów z wynikiem pozytywnej weryfikacji  
- nr dokumentu GN.6640.1.668.2022.1 dnia 26.08.2022 r



pracownia projektowa <b>PROJEKT PLUS®</b> mgr inż. arch. Dariusz Jackowski 19-301 Ek, ul. Jezowska 141 tel. 907 222 334 email: projektoplus@poczta.onet.pl		tytuł: <b>KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>	
forma obiektu: PROJEKT KONCEPCYJNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	adres: 19-300 Ek, ul. Jezowska dz. ewid. nr 3664	skala: <b>1:500</b>	status: <b>konc.</b>
inwestor: DEVELOPER WASILEWSKI Sp. z o.o. Sp.k. ul. Sikorskiego 19B 19-300 EK		nr uprawnień: zespół projektowy:	adres: 44M/000/2007
architekci: mgr inż. arch. Dariusz Jackowski		data: 2022	
- Ek. podziemia: 2022 -		arkusz: A01	

PRZEWODNICZĄCY  
RĄDY MIASTA ELKU  
Włodzisław Szczęsny