

Elk dnia 17-10-2022 r.

Prezydent Miasta Elku
Pan Tomasz Andrukiewicz

Do Rady Miasta Elku

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla terenu położonego w Elku przy ul. Jeziornej, działka ewidencyjna nr 3664.

Na podstawie Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji dla terenu położonego w Elku przy ul. Jeziornej, dz. geod. nr 3664.

Do wniosku załączam:

- załącznik 1 - koncepcję urbanistyczno–architektoniczną zagospodarowania terenu i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- załącznik 2 - wizualizacja zabudowy (widok 1, widok 2, widok 3);
- załącznik 3 - Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej;
- załącznik 4 - Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej;
- oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;
- zaświadczenie Prezydenta Miasta Elku o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły.

Uzasadnienie

Jestem właścicielem działki budowlanej w Elku przy ul. Jeziornej, dz. geod. nr 3664 na której 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.

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

Dla przedmiotowego terenu istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany „ELK – OSIEDLE JEZIORNA II”.

1. Dane charakteryzujące planowaną inwestycję mieszkaniową:

1.1 - Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego w załączniku graficznym (załącznik 3).

Granice terenu objętego wnioskiem określono liniami przerywanymi koloru czerwonego.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego.

Obszar obejmuje działkę geodezyjną nr 3664 będącą terenem inwestycji oraz część działek przyległych, ze względu na planowany zjazd z ul. Jeziornej (działka ewidencyjna nr 3650/4) oraz potencjalne przesłanianie i zacienianie części działki (działka ewidencyjna nr 3663/2).

Obszar oddziaływania inwestycji określono w oparciu o art. 34 Ustawy Prawo Budowlane spełniając jednocześnie wymagania rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie: § 12, § 13, § 19, § 22, § 23, § 40, § 60, § 271, § 272.

1.2 - Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

a) minimalna 1700 m²

b) maksymalna 2380 m²

1.3 - Planowana liczba mieszkań:

a) minimalna 32

b) maksymalna 45

1.4 - Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny, bez funkcji handlowej lub usługowej;

1.5 - Teren objęty wnioskiem obecnie jest terenem niezabudowanym i nieurządzonym. Przeznaczenie terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

b) funkcja usługowa obejmuje handel, rzemiosło usługowe, gastronomię, instytucje finansowe, a także administrację i biura instytucji komercyjnych;

c) na terenie wyklucza się stacje obsługi samochodów oraz stacje paliw;

d) przeznaczenie uzupełniające: parkingi wielopoziomowe oraz miejsca postojowe;

e) na terenie 07 U,KS adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny z prawem rozbudowy oraz budowy budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi.

Planowana zmiana w przeznaczeniu terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojeżdżających pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej.

Zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu: realizacja przyłączy w zgodzie i na warunkach zarządców sieci.

1.6 - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- W sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem zlokalizowana jest podziemna infrastruktura techniczna pozwalająca na wykonanie niezbędnych przyłączy do planowanego budynku. W pasie drogowym ul. Jeziornej (dz. geod. nr 3650/4) zlokalizowany jest wodociąg Ø200, sieć kanalizacji deszczowej kd315, sieć ciepłownicza oraz sieć energetyczna niskiego napięcia. W pasie drogowym ul. Matki Teresy z Kalkuty (dz. geod. nr 3680/11) zlokalizowana jest sieć kanalizacji sanitarnej ks200.

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

1.7 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

- a) Planowany budynek podłączony będzie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłej i sieci elektroenergetycznej.

Szacowane zapotrzebowanie na:

- wodę - 25m³/dzień.
- ciepło - $Q_{d\dot{s}r}=180kW$
- maks. spływ wód opadowych = 40 l/s
- moc elektryczną budynku: 85 kW
- energię elektryczną w skali roku: 83 200 kWh/rok.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania określone zostaną na etapie projektu technicznego.

Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wyniesie 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny.

Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 32 mieszkań wynosi 48. Minimalna liczba miejsc parkingowych dla 45 mieszkań wynosi 68. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych w hali garażowej wyniesie 22 miejsc. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działki objętej wnioskiem. Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w północnej części terenu inwestycji.

Przewiduje się, że mieszkańcy budynku generować będą odpady komunalne w ilość około 500kg / tydzień.

Na etapie realizacji inwestycji odpady budowlane będą usuwane na bieżąco z terenu inwestycji przez Inwestora w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami.

- b) W ramach koncepcji zaprojektowano lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej budynku.

Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej. Będzie to budynek o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, z dachem płaskim, wolnostojący, podpiwniczony. 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 ruchową, poruszających się na wózkach inwalidzkich. W części północno-wschodniej terenu inwestycji przewiduje się lokalizację zjazdu z ul. Jeziornej.

Ochrona budynku w przypadku wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki, 5 kondygnacji nadziemnych ZLIV) zorganizowana będzie z drogi wewnętrznej o szerokości 6m. Droga pożarowa będzie przebiegać wzdłuż dłuższego boku planowanego budynku, na całej jego długości w odległości od ścian od 5 do 15m.

Planowany cykl realizacji inwestycji – inwestycja jednoetapowa.

Szczegóły zagospodarowania terenu przedstawiono w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (załącznik 1).

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w budynku nie przekroczy 45. Maksymalna suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 2380m². Zgodnie z wyznacznikiem 28m² powierzchni użytkowej mieszkań przypadających na osobę zamieszkujejącą w budynku, planowana liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi nie więcej jak 85 osób. Planowana liczba dzieci w wieku szkolnym wynosi 6 (stanowi to nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej).

Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej określono na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Ełk, który wskazał w tym zakresie Szkołę Podstawową nr 7 z Oddziałami Integracyjnymi w Ełku zlokalizowaną przy ul. Jana Kilińskiego 48.

c) Planowana wysokość zabudowy wynosi do 5 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Wysokość budynku (wys. do 17m).

Szerokość budynku w części kondygnacji nadziemnych wyniesie do 16,0m.

Długość budynku w części kondygnacji nadziemnych wyniesie do 55,0m.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej pokrywa się z obszarem działki ewidencyjnej nr 3664 i wynosi 0,3924 ha (zgodnie z zapisami w księdze wieczystej KW OL1E/00041566/7).

Planowana inwestycja nie jest wymieniona §2 i §3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uznaje się, że planowane działania inwestycyjne nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko i jego wykorzystanie.

W związku z powyższym 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 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.)

nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

1.8 - Nieruchomość na której będzie zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa – jednostka ewidencyjna 280501_1 Miasto Ełk, obręb ewidencyjny 0003 Ełk 3, działka ewidencyjna nr 3664. Nieruchomość widnieje w księdze wieczystej nr KW OL1E/00041566/7.

1.9 - Zgodnie z planowaną inwestycją nie występują nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1

1.10 - Zgodnie z planowaną inwestycją występują nieruchomości o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- ul. Jeziorna – działka ewidencyjna 280501_1.0003.3650/4, nieruchomość widnieje w księdze wieczystej nr OL1E/00043366/9;

- ul. Matki Teresy z Kalkuty - działka ewidencyjna 280501_1.0003.3680/11, nieruchomość widnieje w księdze wieczystej nr OL1E/00002247/0;

1.11 - Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku zwanego „Ełk – Osiedle Jeziorna II” (uchwała nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r.):

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest niezgodna w części terenu objętego wnioskiem z obecnym przeznaczeniem obszaru urbanistycznego określonego w planie 07 U,KS oraz z zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczącymi tego obszaru w zakresie treści planu w:

§ 1 - Załącznik nr 1- rysunek zmiany planu w skali 1:1000

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

klasyfikacja funkcjonalna terenu – U,KS

(planowana zmiana we wniosku)
klasyfikacja funkcjonalna terenu – MW

§ 3 - Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w zmianie planu

1

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

Wysokość zabudowy – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków (nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej jak maszty telefonii komórkowej):

- wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższe go punktu na pokryciu budynku lub attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy,
- wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

(planowana zmiana we wniosku)

Wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wysokość budynku, określoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

Nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza granicę usytuowania dopuszczalnej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojść do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych. Nieprzekraczalne linie zabudowy określone w zmianie planu nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz wykuszy, balkonów i niezabudowanych schodów, które mogą przekraczać wyznaczoną linię do 1,5 m.

(planowana zmiana we wniosku)

Nieprzekraczalna linia zabudowy oznacza dopuszczalną granicę usytuowania zabudowy na działce budowlanej. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojść do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy wysuniętych o więcej niż 0,5 m okapów i gzymsów, wysuniętych o więcej niż 1,5 m wykuszy, balkonów i niezabudowanych schodów, oraz hali garażowej w kondygnacji podziemnej, wystającej ponad przyległy teren o nie więcej niż 1,2m, licząc do rzędnej góry stropu hali.

3

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

Powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Powierzchnia zabudowy dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Do powierzchni zabudowy zalicza się balkony oraz loggie. Do powierzchni zabudowy nie zalicza się schodów zewnętrznych, daszków, występów dachowych.

(planowana zmiana we wniosku)

Powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu wyznaczona przez rzut wymiarów zewnętrznych budynku na powierzchnię terenu.

Do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni:

- elementów budynku ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- elementów drugorzędnych budynku, np. schodów zewnętrznych, ramp i pochylni zewnętrznych, daszków, markiz, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- zewnętrznych obiektów pomocniczych, np. szklarni i przybudówek.

Powierzchnia zabudowy dopuszczona na działce budowlanej określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na działce do powierzchni tej działki budowlanej.

§ 16. 5. KARTA TERENÓW O NUMERACH 05, 06 I 07

1

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- b) funkcja usługowa obejmuje handel, rzemiosło usługowe, gastronomię, instytucje finansowe, a także administrację i biura instytucji komercyjnych;
- c) na terenie wyklucza się stacje obsługi samochodów oraz stacje paliw;
- d) przeznaczenie uzupełniające: parkingi wielopoziomowe oraz miejsca postojowe;
- e) na terenie 07 U,KS adaptuje się istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny z prawem rozbudowy oraz budowy budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi.

(planowana zmiana we wniosku)

Przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW

2

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

nieprzekraczalne linie zabudowy:

teren 07 U,KS: w odległości 42,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 12 KD–GP (ul. Grajewska), w miejscu oznaczonym na rysunku zmiany planu oraz na przedłużeniu tej linii w kierunku ul. Jeziornej a także w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy biegnącej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu i znajdującej się poza obszarem opracowania zmiany planu (ul. Jeziorna);

(planowana zmiana we wniosku)

Nieprzekraczalna linia zabudowy w zakresie terenu objętego wnioskiem w odległości 42,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 12 KD–GP (ul. Grajewska), w miejscu oznaczonym na rysunku zagospodarowania terenu oraz na przedłużeniu tej linii w kierunku ul. Jeziornej, a także w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy biegnącej wzdłuż północno-wschodniej granicy terenu i znajdującej się poza zakresem terenu objętego wnioskiem (ul. Jeziorna).

3

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

powierzchnia zabudowy:

- do 45% powierzchni działki; na terenie 07 U,KS adaptuje się działkę z istniejącą zabudową usługową o większej niż ustalona powierzchni zabudowy; dla działki z adaptowaną zabudową mieszkaniową, znajdującej się na terenie 07 U,KS ustala się powierzchnię zabudowy do 35 % powierzchni działki;

(planowana zmiana we wniosku)
powierzchnia zabudowy:
– do 35% powierzchni działki;

4

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

intensywność zabudowy:

– do 1,2;

dla działki z adaptowaną zabudową mieszkaniową, znajdującej się na terenie 07 U,KS – do 0,5;

(planowana zmiana we wniosku)

intensywność zabudowy:

– do 1.2;

5

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

gabaryty budynków:

– wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
maksymalnie 13,0 m,

dla działki z adaptowaną zabudową mieszkaniową, znajdującej się na terenie 07 U,KS wysokość
zabudowy towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – 1 kondygnacja;

– szerokość elewacji frontowej – nie ustala się pod warunkiem rozczłonkowania bryły na części
o szerokości nieprzekraczającej 30,0 m;

(planowana zmiana we wniosku)

gabaryty budynków:

– wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 17,0 m,

– szerokość budynku w zakresie kondygnacji nadziemnych - do 16,0m, długość budynku w
zakresie kondygnacji nadziemnych - do 55,0m

6

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

rodzaje dachów – płaskie lub strome, kąt nachylenia połaci dachów stromych – do 30°; adaptuje
się budynki o innym kącie nachylenia połaci dachu, istniejące w momencie wejścia w życie
zmiany planu;

- kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie
czerwieni i brązu), czerni lub szarości;

(planowana zmiana we wniosku)

rodzaje dachów:

- dach płaski;

- kolorystyka dachów – nie określa się.

7

(nie uwzględnia się ustaleń w mpzp)

garaże integrować z zabudową usługową;

(planowana zmiana we wniosku)

W zakresie obsługi miejsc parkingowych należy zapewnić minimum 40% wymaganych miejsc
parkingowych, lecz nie mniej niż 22 miejsca parkingowe w hali garażowej zlokalizowanej w
kondygnacji podziemnej budynku

1.12 - Planowana inwestycja jest zgodna z uchwałą nr XXXVI.362.2021 Rady Miasta Ełku z dnia 24 listopada 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

Dopuszczenia przeznaczenia terenu określone dla kwartału urbanistycznego B27:

Strefa Nowomiejska Południowa (II)

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi oświatowe;
- usługi osiedlowe,
- zieleń.

1.13 - Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz. 1538).

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

- a) 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;
- b) 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);
- c) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

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 4 – analiza odległości od inwestycji mieszkaniowej do wymaganych ustawą obiektów):

a) - 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 i 2435 oraz z 2019 r. poz. 730, 1495, 1696 i 2020) – (przystanek komunikacyjny przy ul. Grajewskiej);

b) – 1270 m 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 7 z Oddziałami Integracyjnymi w Ełku ul. Kilińskiego 48);

c) 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 4 m².
(85 x 4m² = 340m²)

d) Zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu następuje poprzez lokalizację inwestycji w odległości do 525 m od skweru Foksa przy ul. Jana Pawła II.

Szczegóły tych powiązań wskazano w załączniku nr 4 do koncepcji (Analiza odległości do wymaganych ustawą obiektów od inwestycji mieszkaniowej).

e) Budynek objęty inwestycją mieszkaniową nie może być wyższy niż 5 kondygnacji nadziemnych.

f) 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