



KONCEPCJA
URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

załącznik do wniosku
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

adres inwestycji:

19-300 Ełk ul. Jeziorna
dz. geod. nr 3664

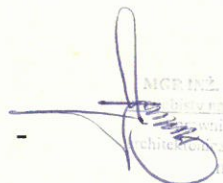
Inwestor:

DEVELOPER WASILEWSKI Spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
19-300 Ełk ul. Sikorskiego 19B

projektant:

architektura:

mgr inż. arch. Dariusz Jackowski
upraw. nr 4/WM OKK/2007


MGR INŻ. ARCH. DARIUSZ JACKOWSKI
pracownia projektowa PROJEKT PLUS
ul. Kolejowa 14/1 19-301 Ełk
NIP: 848-108-03-52 REGON: 790188055
upraw. nr 4/WM OKK/2007



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WARMIŃSKO-MAZURSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

I.dz.263/ WMOKK/2007

Olsztyn, dnia 1 czerwca 2007r.

sygnatura akt: WMOKK/2/2007

DECYZJA nr 4/WM OKK/2007

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt

(tytuł zawodowy)

Dariusz Jackowski

(imię lub imiona i nazwisko)

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

1. Przewodniczący Komisji: Piotr Kaniewski
2. Sekretarz Komisji: Magdalena Rafalska
3. Członek Komisji: Andrzej Góralski
4. Członek Komisji: Mariusz Szafarzyński

Otrzymują:

1. Dariusz Jackowski,

2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:

- 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
- 2) okręgowa rada Izby Architektów.

3. a.a.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Warmińsko-Mazurska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

magister inżynier architekt Dariusz Piotr Jackowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **4/WM OKK/2007**, jest wpisany na listę członków Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WM-0183**.

Członek czynny od: 27-06-2007 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 06-07-2022 r. Olsztyn.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Dżus, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

WM-0183-A1A6-517D-8D28-BYE5

Opis do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Adres inwestycji Elk ul. Jeziorna, działka ewidencyjna nr 3664

1. Podstawa opracowania.

- umowa zawarta z Inwestorem;
- Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538);
- uwarunkowania wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Elku zwanego „Elk – Osiedle Jeziorna II” (uchwała nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Elku z dnia 26 lutego 2013 r.);
- uwarunkowania wynikające z uchwały nr V.44.2019 Rady Miasta Elku z dnia 27 marca 2019 r w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych;
- kopia mapy zasadniczej terenu inwestycji;
- wizja lokalna;
- wytyczne programowe Inwestora;
- aktualnie obowiązujące przepisy prawne i normatywy techniczne.

2. Przedmiot opracowania oraz cel jakiemu ma on służyć.

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie koncepcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie działki budowlanej (nr ewidencyjny 3664), położonej w Elku na osiedlu Jeziorna, przy ul. Jeziornej.

Celem opracowania koncepcji jest określenie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy osiedla na którym inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Zakres koncepcji określono w oparciu o Ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538).

3. Charakterystyczne parametry określające przedmiot opracowania

1) Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu oraz podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawowe przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez funkcji usługowej – MW.

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

Planowana ilość lokali mieszkalnych w budynku mieścić się będzie w zakresie od 32 do 45. Suma planowanych powierzchni użytkowych mieszkań mieścić się będzie w zakresie od 1700m² do 2380m².

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 Kiłńskiego 48.

Przewidywany wskaźnik powierzchni zabudowy liczony dla budynku mieszkalnego wraz halą garażową w kondygnacji podziemnej = do 35% powierzchni terenu inwestycji.

Przewidywany wskaźniki intensywności zabudowy = do 1.2.

Udział powierzchni biologicznie czynnej = minimum 25% powierzchni terenu inwestycji.

Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wyniesie 1,5 miejsca parkingowego / lokal mieszkalny. Liczba miejsc parkingowych mieścić się będzie w zakresie 48 do 68. Miejsca parkingowe zlokalizowane będą w podziemnej hali garażowej i na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Minimalna ilość miejsc parkingowych w hali garażowej wynosić będzie 22 miejsca. Pozostałe miejsca parkingowe zlokalizowane zostaną na terenie działki objętej projektem koncepcyjnym.

Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny zrealizowany będzie bez funkcji usługowej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy określona w koncepcji pokrywa się z linią wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i została określona 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 po za terenu objętym opracowaniem (ul. Jeziorna).

W koncepcji przyjęto, że 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 dojazdów 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, w tym wystającej ponad przyległy teren o nie więcej niż 1,2m, licząc do rzędnej góry stropu hali.

W załączniku nr 3 do koncepcji (Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru oddziaływania inwestycji mieszkaniowej) obszar oddziaływania inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru niebieskiego. Obszar obejmuje działkę ewidencyjną 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 część 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.

Zlokalizowane na działce sąsiedniej garaże tzw. blaszaki nie spełniają obowiązujących przepisów w zakresie wymaganych odległości od granicy działki budowlanej.

Granice terenu inwestycji objętego wnioskiem określono liniami przerywanymi koloru czerwonego.

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 0,3924 ha.

Nieruchomość na której będzie zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa jest oznaczona:

- 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.

Zgodnie 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 planowany teren inwestycji zawiera się w kwartale urbanistycznym B27 dla którego widnieją zapisy w studium:

Strefa Nowomiejska Południowa (II)

B27 - kwartał zlokalizowany jest w południowej części miasta, ograniczony od zachodu i północy strefą przyjeziorną z plażą miejską oraz promenadą, od wschodu drogą krajową nr 65 (ul. Grajewska), a od południa terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kwartał w całości objęty jest ustaleniami następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Ełk – Jeziorna”; „Ełk – Jeziorna II” i „Ełk – Jeziorna III”.

Obszar charakteryzuje się przede wszystkim intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną. Występują tu także usługi osiedlowe w postaci obiektów handlowych, usługowych, sakralnych, ochrony zdrowia, oświatowych (szkoła podstawowa i przedszkola) i sportowych (hala oraz boiska na otwartej przestrzeni) oraz zabudowa tymczasowa (blaszane kompleksy garażowe).

W granicach kwartału dopuszcza się następujące funkcje:

- mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- usługi oświatowe;
- usługi osiedlowe,
- zieleni.

W obszarze istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy i rozbudowy obiektów, przy czym zabudowa nie może przekraczać wysokości:

- pięciu kondygnacji nadziemnych (budynki mieszkalne wielorodzinne), przy czym dopuszcza się miejscowe zwiększenie wysokości zabudowy do dwunastu kondygnacji nadziemnych, stanowiące dominantę architektoniczną;
- trzech kondygnacji nadziemnych (budynki mieszkalne jednorodzinne);
- czterech kondygnacji nadziemnych (budynki usługowe).

Zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do już istniejącej w zakresie układu oraz charakteru w celu budowania jednorodnych i harmonijnych zespołów zabudowy. Istotne jest podkreślenie i wyeksponowanie obiektów widocznych z głównych kierunków komunikacyjnych, a jeżeli jest taka potrzeba, należy podjąć działania rewitalizacyjne, poprzez wykonanie niezbędnych remontów elewacji lub wymiany dachów.

Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie należy dążyć do tego, aby zabudowa mieszkaniowa i usługowa tworzyła zwarte osiedle. Zaleca się, aby przy uzupełnianiu zabudowy wzdłuż dróg pozostawiać wolne od zabudowy „prześwity” na szczególnie atrakcyjne otwarcia terenu (np. Jezioro Ełckie czy kompleks leśny przy ul. Grajewskiej). Nie dopuszcza się lokalizowania instalacji i urządzeń, powodujących uciążliwości poprzez emisję substancji lub energii, oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Powinno się zachować istniejące tereny zieleni urządzonej oraz dojrzałe gatunki drzew i krzewów, a tam, gdzie jest to potrzebne, uzupełniać nasadzenia rodzimą zielenią ozdobną. Występującą tu zabudowę tymczasową w postaci blaszanych kompleksów garażowych należy docelowo przeznaczyć do rozbiórki. Zaleca się dążyć do budowy odpowiedniej ilości ogólnodostępnych miejsc parkingowych, zapewniających komfortowe funkcjonowanie osiedla.

W południowej części kwartału przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia, która powoduje ograniczenia w korzystaniu z terenów przyległych. W związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem elektromagnetycznym wszelkie inwestycje w sąsiedztwie linii winny spełniać zapisy, wynikające z przepisów odrębnych. Ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii. Ze względu na położenie terenu wzdłuż drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu (droga krajowa), lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej objętej funkcją ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, powinno być zgodne z przepisami odrębnymi. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ełku.

2) Układu urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Dla terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej istnieje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ełk zwany „Ełk – Osiedle Jeziorna II” (uchwała nr XXIX.264.2013 Rady Miasta Ełku z dnia 26 lutego 2013 r.).

Dla terenu miasta istnieje obowiązująca uchwała nr V.44.2019 Rady Miasta Ełku z dnia 27 marca 2019 r w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych.

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.

Obecnie teren objęty koncepcją jest terenem niezabudowanym i nieurządzonym.

Opracowana koncepcja wprowadza rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne dedykowane dla inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy osiedla Jeziorna.

Realizację budynku przewiduje się w technologii tradycyjnej. Będzie to budynek z dachem płaskim, podpiwniczony. Planowana wysokość budynku wynosić będzie do 5 kondygnacji nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (wys. do 17m). Przewidywana szerokość budynku w części nadziemnej wyniesie do 16,0m. Długość budynku w części nadziemnej wyniesie do 55,0m. Kolorystyka i forma architektoniczna budynku powinna korespondować z wcześniejszymi realizacjami budynków mieszkalnych na osiedlu Jeziorna.

W budynku przewidziano wykonanie po za jego obrysem tarasów zielonych na dachu hali garażowej, dostępnych z mieszkań na parterze.

3) Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

W sąsiedztwie terenu inwestycji 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 należy zaprojektować i zrealizować po uzyskaniu warunków technicznych przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej.

Szczegółowe wielkości zapotrzebowania na media powinny zostać określone na etapie projektu technicznego.

4) Określenie etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie jednoetapowo.

W opracowanej koncepcji przewiduje się lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego w części północno-zachodniej terenu. Określona lokalizacja pozwoli na maksymalne odsunięcie projektowanego budynku od przebiegającej w pobliżu napowietrznej energetycznej linii wysokiego napięcia oraz od ul. Grajewskiej. Dodatkowo taka lokalizacja budynku i związanej z nim hali garażowej w kondygnacji podziemnej uwzględnia przebieg na działce istniejącego kolektora tłoczego ks600 zlokalizowanego od strony południowo-wschodniej terenu inwestycji.

Planowany budynek wielorodzinny zaprojektowano jako wolnostojący równolegle do pasa drogowego ul. Grajewskiej.

Dostęp do drogi publicznej zapewniono ze zjazdu z ul. Jeziornej, zlokalizowanego w części północno-wschodniej działki inwestycyjnej. 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 budynku przewiduje się lokalizację zjazdu do hali garażowej zlokalizowanej w kondygnacji podziemnej.

Do czasowego gromadzenia odpadów stałych przewiduje się budowę wiaty śmietnikowej zlokalizowanej w północnej części terenu inwestycji.

Ochrona budynku w przypadku wymaganej drogi pożarowej (budynek średniowysoki, 5 kondygnacji 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.

5) Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Lokalizacja inwestycji umożliwia aktywne powiązania przestrzenne z otaczającymi ją terenami. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Jeziorna) oraz do sieci podziemnej infrastruktury technicznej umożliwiającej na podłączenie planowanego budynku. Dodatkowo w przyszłości osoby zamieszkujące planowaną inwestycję będą miały dostęp między innymi do środków komunikacji publicznej, obiektów użyteczności publicznej, w tym handlu, edukacji, służby zdrowia, kultu religijnego oraz terenów rekreacyjnych.

W szczególności planowana inwestycja pozwala na dostęp w odległości:

a) - 550 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. Jana Pawła II);

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)

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).

Lokalizacja inwestycji w zakresie powiązań przestrzennych z otaczającymi ją terenami spełnia wymagania Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r (Dz.U. 2021 poz. 1538), a także uchwały nr V.44.2019 Rady Miasta Elku z dnia 27 marca 2019 r w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych.



MCCOPIA ARCH. DARIUSZ JACKOWSKI
ul. Dąbrowskiego 104/106, 85-001 Elka - 0123
upr. architek. nr 10012/10013 w sp. z o.o. Elka
architek. biuro s.j. do projektowania terenów ogólnokraj.
nr 4/V/M 01102007



Widok 1 (od strony ul. Grajewskiej)



Widok 2



Widok 3



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 4 czerwca 2019 r.

Poz. 2851

Elektronicznie podpisany przez:
Mariola Katarzyna Porczyńska
Data: 2019-06-04 10:48:47



UCHWAŁA NR V.44.2019 RADY MIASTA ELKU

z dnia 27 marca 2019 r.

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496), Rada Miasta Elku, uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych, obowiązujące na terenie miasta Elku.

§ 2. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż:

- 1) 500 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.);
- 2) 1500 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,
- b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

2. 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. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m.

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

4. Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza połowa liczby kondygnacji najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie (w przypadku nieparzystej liczby kondygnacji z zaokrągleniem w górę do pełnej kondygnacji).

5. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędną dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości minimum:

- 1) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
- 2) 1,5 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne,
- 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Elku
Włodzimierz Szelażek