

BM 18.10.19 CA.

Z&B Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
ul. Gen. Władysława Sikorskiego 4/1

Sopot, dnia 14 października 2019 r.

82-827 Sopot

18 PAŹ. 2019

OK
18.10.19

EOO UM Elbląg
Rejestr pism i spraw

PISMO PRZYCHODZĄCE



Numer pisma: 90136/2019
Wpłynęło: 16-10-2019



Rada Miasta Elbląga

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Elbląga

Urząd Miejski w Elblągu

ul. Łączności 1 82-300 Elbląg

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z Ustawą z dn. 5 lipca 2018r. (Dz. U. 2018 poz. 1496) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla inwestycji polegającej na:

Budowie obiektu wielorodzinnego z usługami położonego w Elblągu, na obszarze Starego Miasta, w narożu ulic Stary Rynek i Wigilijna, w ramach nieruchomości o numerze ewidencyjnym 149/6, 149/18, 192/8 w granicach oznaczonych na złączonej mapie do celów projektowych w skali 1:500 (stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku).

Wniosek zawiera:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy do celów projektowych, obejmujący teren na którego wniosek dotyczy i obszaru na który ta inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:500

Załącznik nr 1.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania	– 39,5 m ²
Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	– 1600,0 m ²
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania	– 62,5 m ²
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	– 1639,6 m ²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań	– 25
Maksymalna liczba mieszkań	– 30

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową w ramach przedmiotowej inwestycji wynosi 320,5 m² i stanowi 19,5% powierzchni użytkowej mieszkań.

18.10.19

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie na przedmiotowym terenie znajduje się rozpoczęta budowa w ramach kondygnacji piwnicy i parteru. W ramach inwestycji planowana jest adaptacja obiektu istniejącego i nadbudowa o dodatkowe 5 kondygnacji (6 kondygnacji w części północno-wschodniej gdzie zachowały się tylko historyczne piwnice). Istniejące kondygnacje pełnić będą funkcję usługową i częściowo mieszkalną. Nowoprojektowana część planowana jest pod wykonanie 30 lokali mieszkalnych. Teren nie zmienia swojego przeznaczenia. Obiekt planuje się podłączyć pod wszystkie media niezbędne do funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej tj. sieć ciepłowniczą, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągową, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i gazową, które zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lub w jego zakresie. Teren w ramach działki nr 149/18 pozostaje jako teren utwardzony pieszy w ramach ulicy Stary Rynek, natomiast fragment terenu w północno-wschodnim narożu działki 149/6 zostanie zagospodarowany jako dojście do budynku. Nie wprowadza się dodatkowych zmian w zagospodarowaniu terenu.

6. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu lub w jego zakresie przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej w postaci:

- wodociągu o średnicy 250 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz o średnicy 200 mm w ramach ulicy Wigilijna (działka nr 192/41), doprowadzono również przyłącze o średnicy 90 mm do działki nr 149/18 w ramach terenu inwestycji,
- kanalizacji sanitarnej o przekroju 350x600mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz o średnicy 300 mm w ramach ulicy Wigilijna (działka nr 192/41),
- kanalizacji deszczowej o średnicy 400mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41),
- sieci gazowej o średnicy 100 i 200 mm w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41)
- sieci ciepłowniczej o średnicy 2 x 200 mm w ramach ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) i przekroju 32 x 100 mm w ramach terenu inwestycji (północna część działek nr 149/6 i 149/18)
- sieci elektroenergetycznej w ramach ulic Stary Rynek (działka nr 111/16) i Wigilijna (działka nr 192/41),
- sieci telekomunikacyjnej w ramach zachodniej części terenu inwestycji (działka nr 149/18).

W ramach przedmiotowej inwestycji projektowany budynek zostanie podłączony pod wszystkie media niezbędne do jego funkcjonowania:

- sieć wodociągową, przyłączem do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),
- sieć kanalizacji sanitarnej, przyłączem do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),
- sieć kanalizacji deszczowej, przyłączem do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16) lub ulicy Wigilijnej (działka nr 192/41),
- sieć gazowa, przyłączem do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),
- sieć ciepłowniczą, przyłączem do budynku prowadzonym w ramach terenu inwestycji (północna część działki nr 149/6)
- sieci elektroenergetycznej, przyłączem do budynku prowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),
- sieci telekomunikacyjnej przyłączem do budynku prowadzonym w ramach terenu inwestycji (działka nr 149/18).

7. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

Planowana liczba mieszkańców dla przedmiotowej inwestycji wynosi 58 osób zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w art. 17, pkt. 9 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wynoszącym 28m² powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na wodę: z miejskiej sieci wodociągowej	– ok. 9 m3/dobę
Zapotrzebowanie na energię elektryczną: Energa	– ok. 120 kW
Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej	– ok. ok. 9 m3/dobę
Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej	
Ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej	

Ze względu na lokalizację w ścisłym centrum Starego Miasta nie ma możliwości zapewnienia miejsc postojowych w ramach niniejszej inwestycji. Wykluczono budowę garażu podziemnego ze względu na konieczność zachowania historycznych murów w obrębie piwnic. W najbliższym sąsiedztwie planowanej zabudowy znajdują się liczne miejsca postojowe terenowe w ramach parkingów bądź przykrawężnikowe, w tym parking publiczny bezpłatny na ul. Zamkowej 3-5.

Powyższe założenia spełniają warunki dotyczące parkowania ujęte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, art. 8:

„Ustala się jako obowiązujące następujące zasady regulacyjne dla nowej zabudowy i zagospodarowania Starego Miasta : [...]

11. wewnątrz bloku urbanistycznego obejmujące zespół parcel historycznych winno być zagospodarowane jako teren wspólny – kompleksowo zaprojektowany i urządzony – w sposób zapewniający mieszkańcom maksimum kameralności.

Służyć temu winny :

- a) wprowadzanie licznej zieleni różnego rodzaju – odpowiednich drzew, krzewów, trawników;
 - b) zakaz lokalizowania garaży, miejsc parkingowych i normalnego ruchu samochodowego. Wjazd jest dozwolony tylko dla samochodów operacyjnych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, wozów służb technicznych itd.);
 - c) poszczególne wnętrza winien projektować indywidualnie architekt krajobrazu;
12. dla wjazdu samochodów operacyjnych do wewnątrz bloków należy realizować przejazdy w domach bramnych;”

Zagospodarowanie odpadów – pojemniki na odpady bytowe zagospodarowane zostaną wspólnie z sąsiednimi obiektami w ramach wewnątrz kwartału zabudowy. Zapewnia się możliwość segregacji odpadów. Odpady przekazywane będą do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Na terenie będącym przedmiotem inwestycji projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i części piwnic. Obiekt funkcjonalnie wpisuje się w założenia dotyczące terenu Starego Miasta jako ośrodka zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim z kompleksem usługowo-kulturalnym lokalnym i ponadlokalnym.

Zagospodarowanie terenu całej działki obejmuje przedmiotowy budynek, część ciągu pieszego w ramach ulicy Stary Rynek oraz utwardzony fragment wewnętrznego dziedzińca kwartału, który

stanować będzie dojście do obiektu. Zaplanowano również wykonanie przyłączy mediów niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

Projektowany obiekt budowlany stanowi południowo-zachodni narożnik kwartału zabudowy ograniczonego ulicami Stary Rynek, Wigilijna, Przymurze i Rzeźnicka. Budynek zaprojektowany został w formie pierzejowej, w miejscu pustki po historycznej zabudowie zniszczonej w roku 1945. Odtworzony został historyczny układ urbanistyczny wraz z podziałem na poszczególne parcele. Od strony zachodniej i południowej przedmiotowy obiekt graniczy z ulicami Stary Rynek oraz Wigilijną w związku z czym zaprojektowano tam dostęp do przestrzeni usługowych. Część mieszkalna obiektu dostępna jest poprzez wejście do budynku od wnętrza kwartału, od strony północno-wschodniej. Dojazd oraz dojście do wnętrza kwartału poza zakresem opracowania, w ramach pierzei ulic Wigilijna i Rzeźnicka.

W ramach inwestycji zaprojektowano uzupełnienie kwartału zabudowy mieszkaniowej w formie spójnej z otaczającą zabudową. Budynek powstanie jako zwarta bryła nawiązująca do zabudowy historycznej pod względem formy, w szczególności podziałami architektonicznymi na elewacji. Wprowadza się zróżnicowany układ dachów, gzymsów na elewacji, kształtów okien a także wykończenia pod względem różnorodności faktur i kolorystyki materiałów budowlanych. Budynek posiadać będzie 6 kondygnacji nadziemnych, w tym usługowy parter a także podpiwniczenie wykonane w ramach historycznych fundamentów i ścian piwnic.

Koncepcję zagospodarowania terenu w wersji graficznej wraz z wizualizacjami koncepcji określa załącznik nr 2.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Powierzchnia terenu dla przedmiotowej inwestycji:	– działki nr 149/6, 149/8, 149/18 – 531,0 m ²
Powierzchnia terenów utwardzonych	– 113 m ²
Powierzchnia zabudowy	– 418,0 m ²
Powierzchnia użytkowa całkowita	– 2351,5 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkalna	– 1639,6 m ²
Powierzchnia ruchu mieszkalna	– 350,1 m ²
Powierzchnia użytkowa usługowa	– 320,5 m ²
Powierzchnia ruchu usługowa	– 57,0 m ²
Powierzchnia usługowa budynku (techniczna)	– 15,4 m ²
Ilość kondygnacji	– 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna
Wysokość budynku	– ok. 20,1 m
Szerokość elewacji zachodniej (od ul. Stary Rynek)	– 27,5 m
Szerokość elewacji południowej (od ul. Wigilijnej)	– 15,5 m

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 r. (Dz.U. z 2016 poz.71) mogą znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie jest wymagane dla niej uzyskanie Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479). Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach przyległych. Projektowany budynek o funkcji mieszkaniowej nie ma negatywnego

oddziaływania na sąsiadującą zabudowę. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem (dopuszczalny poziom hałasu nie przekracza wartości podanych w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 27.04.2001 Prawo ochrony środowiska), wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także z zanieczyszczeniem wody, gleby i powietrza. Budynek zaopatrywany będzie we wszystkie podstawowe media z sieci miejskich (woda, energia, gaz), zapewnione zostanie również odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich. Zapewniona zostanie zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie obiektu z miejskiej sieci ciepłowniczej.

8. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) Numer działki 149/6, Gmina M. Elbląg, Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.149/6, nr księgi wieczystej EL1E/00046525/3;
- 2) Numer działki 149/18, Gmina M. Elbląg, Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.149/18, nr księgi wieczystej EL1E/00106727/8;
- 3) Numer działki 192/8, Gmina M. Elbląg, Obręb 15, Identyfikator działki 286101_1.0015.192/8, nr księgi wieczystej EL1E/00106728/5.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;

Nie dotyczy.

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

Nie dotyczy.

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Starego Miasta w Elblągu, uchwała nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r., (zwanego dalej MPZP).

Poniżej przedstawiono listę zapisów MPZP których nie uwzględniono w ramach inwestycji:

- §8 pkt.4.: „Zasadniczą formą projektowanej zabudowy jest kamienica mieszczańska. Forma ta pod względem architektonicznym i funkcjonalnym winna być zamknięta w obrębie jednej kamienicy”
Uzasadnienie: Projektowane łączenie funkcji poszczególnych kamienic tworzących jeden blok projektowanej zabudowy przy rozdzielaniu konstrukcyjnym kamienic odpowiadającym historycznej zabudowie umożliwi użytkowanie tych lokali i prowadzenie w nich działalności gospodarczej. Łączenie funkcji pomiędzy kamienicami jest uzasadnione względami bezpieczeństwa użytkowania i ekonomią użytkową obiektu.
- §8 pkt.7.: „wysokości projektowanych kamienic nie mogą przekraczać wysokości kamienic stojących na tych samych parcelach przed 1945 rokiem”

Uzasadnienie: Kamienice stojące na parcelach Starego Miasta w Elblągu przed 1945 miały bardzo zróżnicowaną wysokość w jednej pierzei co było podyktowane różnym statusem społecznym i majątkowym właścicieli ówczesnych kamienic, które podlegały różnym przebudowom na przełomie XIX i XX wieku. Bardzo często jedna pierzeja kamienic w kwartale ulic posiadała kamienice z różnicą wysokości sięgającą nawet kilku metrów. Przy obecnym zapisie w MPZP postuluje się odtworzenie wysokości kamienic przed 1945 rokiem co uniemożliwia zaprojektowanie spójnej i wizualnie estetycznej pierzei w jednym kwartale kamienic.

- §8 pkt.8.: „indywidualną strukturę kamienic należy podkreślić: [...]
b) zróżnicowaną konstrukcją dachów w układach szczytowych, kalenicowych lub przysłoniętych attyką”

Uzasadnienie: Kamienice stojące na parcelach Starego Miasta w Elblągu przed 1945 miały bardzo zróżnicowaną strukturę dachów, jednak występowały kamienice sąsiadujące z tym samym typem konstrukcji.

- §8 pkt.11.: „wnętrze bloku urbanistycznego obejmujące zespół parcel historycznych winno być zagospodarowane jako teren wspólny – kompleksowo zaprojektowany i urządzony – w sposób zapewniający mieszkańcom maksimum kameralności. Służyć temu winny: [...]

b) zakaz lokalizowania garaży, miejsc parkingowych i normalnego ruchu samochodowego. Wjazd jest dozwolony tylko dla samochodów operacyjnych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, wozów służb technicznych itd.)”

Uzasadnienie: Projektowane punkty odbioru dostaw od wnętrza kwartału umożliwią ergonomiczny podział stref funkcjonalnych w usługach zlokalizowanych w parterach oraz zminimalizują ryzyko powstania utrudnień komunikacyjnych związanych z obsługą lokali.

- §9 pkt.1.: „Zaleca się stosowanie następujących zasad regulacyjnych przy projektowaniu zabudowy i zagospodarowania Starego Miasta :
1. poszczególne kamienice odpowiadające historycznym parcelom winny stanowić odrębne funkcjonalnie i konstrukcyjnie obiekty budowlane;”

Uzasadnienie: Projektowane łączenie funkcji poszczególnych kamienic tworzących jeden blok projektowanej zabudowy przy rozdzieleniu konstrukcyjnym kamienic odpowiadającym historycznej zabudowie umożliwi użytkowanie tych lokali i prowadzenie w nich działalności gospodarczej. Łączenie funkcji pomiędzy kamienicami jest uzasadnione względami bezpieczeństwa użytkowania i ekonomią użytkową obiektu.

- §12 pkt.6 lit. f: intensywność zabudowy netto $2 < I < 3$

Uzasadnienie: Na działce nr 149/6 w dniu 24.02.1988 zostało wydane pozwolenie na budowę UAN.8-8381/42/88. Po analizie projektowej i wykonanej geodezyjnej inwentaryzacji budynku którego budowa została przerwana i pozwolenie na budowę wygasło z mocy prawa, stwierdzono iż istniejąca powierzchnia zabudowy działki, która ma zostać nadbudowana o dodatkowe kondygnacje celem dopasowania się wysokością kamienic do kamienic budowanych na działce nr 149/20 jest zbyt duża aby spełnić warunek dotyczący intensywności zabudowy zawarty w §12 pkt.6 lit. f MPZP. Wartość winno się obliczać w odniesieniu co najmniej do całości kwartału zabudowy lub zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg przyjętymi dla całości terenu śródmiejskiego.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Zgodnie z zapisami wizji rozwoju przestrzennego miasta Elbląga, zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasta Elbląg, będącego załącznikiem do uchwały nr XXVI/580/210 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 21.01.2010 roku (zwanym dalej Studium): „[...] Jednym z najważniejszych przedsięwzięć w przywracaniu i wzbogacaniu tożsamości miasta, a jednocześnie tworzeniu jego nowego wizerunku jest rewitalizacja zniszczonego w ostatnich miesiącach II wojny światowej cennego zespołu staromiejskiego wraz z odtworzeniem układu historycznej zabudowy. Formuła tej odbudowy zwanej retrowersją zakłada odtworzenie historycznego układu ulic, frontowych linii zabudowy, charakterystycznych dla Elbląga przedproży, dawnej wysokości i szerokości kamienic przy jednoczesnym zastosowaniu współczesnych rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych oraz współczesnego detalu architektonicznego. [...]”

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium jako teren C-1UM.

„Użytkowanie:

Teren historycznego centrum miasta, który w 1945 roku został zniszczony w 95%. Od 1980 roku był poddany procesowi rewitalizacji (retrowersji). Do dziś na ok. 50% terenu odtworzono zabudowę pierzejową o funkcji usługowo – mieszkaniowej. [...]

Zasady polityki przestrzennej: [...]

Obszar jednostki objęty jest programem retrowersji polegającym na sukcesywnym odtwarzaniu zabudowy, przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego oraz jej wysokości i proporcji, dla przywrócenia wartości krajobrazu kulturowego i tożsamości miasta.

Obszar jednostki objęty jest strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej.[...]

W granicach jednostki wyklucza się lokalizację nowych obiektów mogących negatywnie oddziaływać na estetyczną jakość przestrzeni publicznych i krajobrazu kulturowego.

Dominująca funkcja:

Tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim.”

Pozostałe zapisy zawarte w Studium wskazują szczegółowe ustalenia sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu:

„6.1 Ustalenia dotyczące struktury przestrzennej miasta Elbląga

1. Ustala się podział miasta Elbląga na obszary, na których winny obowiązywać zróżnicowane zasady polityki przestrzennej [...]

1.5. Ustala się obszary obowiązywania czynnej polityki ochrony i odtwarzania wartości krajobrazu kulturowego, wymagające świadomych przekształceń, w tym: obszar Starego Miasta objęty programem retrowersji, tj. odtworzenia zabudowy przy zachowaniu zabytkowego układu urbanistycznego oraz przywróceniu historycznego charakteru krajobrazu miejskiego, [...]

1.6. Przekształcenia dotyczące struktury przestrzennej oraz formy zabudowy i zagospodarowania obszarów wymienionych w pkt. 1.5 winny zmierzać do:

- radykalnej poprawy ładu przestrzennego, w tym uporządkowania i zwiększenia walorów funkcjonalnych struktury,
- likwidacji form substandardowych,
- uczynienia granic przestrzeni publicznej i prywatnej,
- rehabilitacji zdegradowanej zabudowy i wewnątrz kwartałów,
- wzbogacenia elementów określających tożsamość miasta i służących poprawie jego wizerunku.[...]

2. Ustala się podział miasta Elbląga na tereny, na których w 2020 roku powinny dominować następujące funkcje [...]:

2.1. Funkcja mieszkaniowa – M, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim i wysokiej intensywności zabudowy ($2,5 > I_n > 1,0$) oraz wysokiej gęstości zaludnienia ($160 > G > 80$) – MWS, [...]

6.2 Ustalenia dotyczące rozmieszczenia elementów o szczególnej roli w strukturze miasta

[...]1.2. Do przestrzeni publicznych o szczególnym znaczeniu dla kształtowania tożsamości miasta zalicza się: Rynek Starego Miasta, [...]

1.3. Ustala się zasady budowy bądź przebudowy elementów ścian zamykających przestrzenie publiczne, wymienione w pkt. 1.2 oraz zasady ich zagospodarowania i wyposażenia:

- kształt architektoniczny nowej bądź przekształconej zabudowy otaczającej winien uwzględniać lokalne uwarunkowania i funkcje przestrzeni publicznej, charakter istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymogi konserwatorskie,
- sposób obudowy przestrzeni i jej zagospodarowania oraz wyposażenie w obiekty małej architektury i zieleni winien prowadzić do wzbogacenia kulturowej tożsamości miasta, wpływając pozytywnie na jego wizerunek,
- zastosowane rozwiązania materiałowe i detal architektoniczny winny reprezentować najwyższy poziom aktualnej w okresie realizacji technologii budowlanej oraz nawiązywać do tradycyjnych form regionalnych, [...].

6.3. Ustalenia dotyczące kierunków ochrony wartości kulturowych [...]

1. Strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objęte zostają obszary wpisane do rejestru zabytków – szczególnie wartościowe pod względem historycznym, o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej i (lub) budowlanej. Dla tej strefy obowiązuje bezwzględny priorytet interesów ochrony konserwatorskiej nad innymi, np. wynikającymi z potrzeb gospodarczych, inwestycyjnych, usługowych, komunikacyjnych. Oznacza to, że jest to obszar nadrzędnego interesu społecznego w ramach przestrzeni będącej również w rękach prywatnych, w którym ogranicza się lub weryfikuje swobodne (bo ograniczone tylko przepisami prawa budowlanego) działania interesu prywatnego. Dla obszarów w strefie „A” obowiązuje sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego precyzyjnie artykułujących cele konserwatorskie, urbanistyczne, gospodarcze i społeczne.

a. Zasady obowiązujące w obrębie strefy „A” ochrony konserwatorskiej:

- 1) zachowanie lub odtworzenie historycznego sposobu użytkowania przestrzeni i zabudowy oraz eliminacja obcych form użytkowania,
- 2) zachowanie i ucytelnienie rozplanowania historycznych zespołów urbanistycznoarchitektonicznych, w szczególności: sieci, przebiegu i geometrii ulic, bloków urbanistycznych, historycznych parcel, historycznych linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych, sylwety,
- 3) zachowanie lub odtworzenie charakteru przestrzenno-funkcjonalnego zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
[...]
- 5) wprowadzenie nowej zabudowy (pierzejowej, plombowej) w miejsce pustek, powstałych w wyniku zniszczeń historycznej zabudowy,
- 6) podporządkowanie nowej zabudowy lokalnej architekturze historycznej lub tradycji architektonicznej w zakresie form, gabarytów, podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych, kolorystyki,
- 7) obowiązuje wymóg przedstawienia widoków nowoprojektowanych budynków plombowych i uzupełniających zabudowę pierzei wraz z rysunkiem sylwet zabudowy sąsiedniej w celu dokonania jednoznacznej oceny właściwości gabarytów i form projektowanego obiektu,
- 8) eliminacja elementów dysharmonizujących kompozycję przestrzenną historycznych układów architektonicznych (substandardowa zabudowa gospodarcza, handlowa),
[...]
- 10) w strefie „A” dozwolone przekształcenia ograniczają się do działań mających na celu odtworzenie historycznej funkcji obszaru, elementów urbanistyki (linie zabudowy, kształt i sposób zagospodarowania parceli), zabudowy uzupełniającej, odtworzenia kompozycji zieleni
- 11) dla obszarów objętych strefą „A” ochrony konserwatorskiej obowiązuje wykonanie miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego.

[...] Wszelka działalność inwestycyjna, w tym zmiana lub korekta przebiegu ulic oraz ich geometrii, prace budowlane, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, zmiana funkcji, materiałów budowlanych, czy podziały nieruchomości oraz znajdujących się w obszarze strefy, wymagają pozwolenia elbląskiej Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

[...] 5. Strefa „W” ścisłej ochrony archeologicznej.

Strefa „W” to obszar objęty ścisłą ochroną archeologiczną. Ewentualne inwestycje muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi. [...]

a. Strefą „W” konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmuje się:

1. tereny Starego Miasta [...]

b. Zasady obowiązujące w obrębie strefy „W” ochrony konserwatorskiej:

1. Wszelka działalność inwestycyjna i remontowa na obszarach objętych strefą „W” wymaga uzyskania decyzji właściwego organu ochrony zabytków.”

Podsumowując zapisy Studium, na przedmiotowym terenie zaprojektowano zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim zgodną z programem retrowersji tj. odtworzenia zabudowy przy zachowaniu zabytkowego układu urbanistycznego oraz przywróceniu historycznego charakteru krajobrazu miejskiego. Obiekt od wielu lat pozostaje w formie szpecącej elbląską starówkę. Planowana inwestycja pozwoli na zwiększenie walorów istniejących przestrzeni publicznych, w szczególności Rynku Starego Miasta (inwestycja stanowi południowe zamknięcie wschodniej ściany tej przestrzeni), poprawi również całościowy wizerunek miasta. Projektowany budynek swoją formą nawiązywać będzie do architektury historycznej tego terenu przede wszystkim pod względem formy, gabarytów, podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych i kolorystyki. Bezwzględnie zachowany zostanie historyczny układ urbanistyczny, przebieg i geometria ulic i bloków urbanistycznych, historycznych parcel, linii zabudowy i kompozycji wnętrz urbanistycznych. W związku z objęciem terenu strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefą „W” ścisłej ochrony archeologicznej, projektowana inwestycja wymaga uzyskania uzgodnień z właściwym organem ochrony zabytków. Spełniono nałożone na dzielnicę założenia wysokiej intensywności zabudowy oraz wysokiej gęstości zaludnienia w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze śródmiejskim.

13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy:

1. Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, dla którego:

1) Zapewniono bezpośredni dostęp do budynku od drogi publicznej w ramach ul. Stary Rynek (działka nr 111/16) oraz ul. Wigilijnej (działka nr 192/41), a także dojazd do wnętrza kwartału zabudowy poprzez istniejące zjazdy z ulic Rzeźnickiej i Wigilijnej poza zakresem opracowania. Parametry dróg zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych. Szerokość dróg większa niż 6 m

- warunek spełniony.

2) Zapewniono dostęp do miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej

- sieć wodociągową, przyłącze do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),

- sieć kanalizacji sanitarnej, przyłącze do budynku poprowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka nr 111/16),

- warunek spełniony.

3) Zapewniono dostęp do sieci elektroenergetycznej

- sieć elektroenergetycznej, przyłącze do budynku prowadzonym od ulicy Stary Rynek (działka

nr 111/16),

- warunek spełniony.

2. Przedmiotową inwestycję mieszkaniową położoną na terenie Starego Miasta w Elblągu lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego:

• Autobusy 6, 7, 9, 12, 14, 19; Pl. Słowiański 1, 82-300 Elbląg	210 m
• Autobusy 6, 7, 9, 12, 14, 19, 21; Pl. Słowiański 2, 82-300 Elbląg	300 m
• Tramwaje 1, 2, 3; Plac Słowiański 1, 82-300 Elbląg	350 m
• Tramwaje 1, 2, 3; Plac Słowiański 2, 82-300 Elbląg	300 m
• Autobusy 7, 9, 21; Al. Tysiąclecia (OPGiK), 82-300 Elbląg	500 m
• Autobusy 7, 9; Al. Tysiąclecia, 82-300 Elbląg	500 m
• Autobusy 6, 19; Al. Tysiąclecia (Sopocka), 82-300 Elbląg	500 m
• Autobusy 14, 21; ul. Warszawska (Orla), 82-300 Elbląg	500 m

- warunek spełniony.

2) w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Jako liczbę mieszkańców przyjęto 58 osób zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w art. 17, pkt. 9 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (zwanej dalej Ustawą), wynoszącym 28m² powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca. 7% planowanej liczby mieszkańców stanowi 4 uczniów.

Szkoły Podstawowe - publiczne

Szkoła Podstawowa nr 21 im. Mikołaja Kopernika, Zbyszka Godlewskiego 1, 82-300 Elbląg	450 m
Szkoła Podstawowa nr 8, Szańcowa 2, 82-300 Elbląg	850 m
Szkoła Podstawowa 15, Hetmańska 31, 82-300 Elbląg	800 m

Szkoły Podstawowe - prywatne

Szkoła Podstawowa Montessori Elbląg, Wieżowa 12, 82-300 Elbląg	300 m
--	-------

3) w odległości nie większej niż 1500 m od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Jako liczbę mieszkańców przyjęto 58 osób zgodnie ze wskaźnikiem zawartym w art. 17, pkt. 9 Ustawy, wynoszącym 28m² powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca. 3,5% planowanej liczby mieszkańców stanowi 2 dzieci.

Przedszkola - publiczne

Przedszkole nr 19, Ślusarska 8, 82-300 Elbląg	400 m
Przedszkole nr 10, Mączna 8, 82-300 Elbląg	700 m
Przedszkole nr 5, Szańcowa 9, 82-300 Elbląg	800 m
Przedszkole nr 33, Królewiecka 35, 82-300 Elbląg	1100 m
Przedszkole nr 14, Michała Bałuckiego 17, 82-300 Elbląg	1200 m
Przedszkole nr 13, Kosynierów Gdyńskich 57, 82-300 Elbląg	1300 m
Przedszkole nr 15 z Grupami Integracyjnymi, Starowiejska 24, 82-300 Elbląg	1400 m
Przedszkole nr 6 Publiczne, Browarna 13, 82-300 Elbląg	1400 m
Przedszkole nr 8, Generała Józefa Bema 9, 82-300 Elbląg	1400 m

Przedszkola - niepubliczne

Niepubliczne Przedszkole "Bratek", Słoneczna 5, 82-300 Elbląg	1100 m
---	--------

Przedszkole Niepubliczne One Step, Rzemieśnicza 5, 82-300 Elbląg	1300 m
Przyjaciele Kubusia. Przedszkole Niepubliczne, Andrzeja Struga 52, 82-300 Elbląg	1500 m

Zaświadczenie Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 15 maja 2019 roku wskazuje możliwość przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej – zgodnie z treścią zaświadczenia w ilości 4 dzieci oraz zapewnienia wychowania przedszkolnego w przedszkolu - zgodnie z treścią zaświadczenia w ilości 2 dzieci (załącznik nr 3).

- warunek spełniony.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni 232 m², stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (58 osób) oraz wskaźnika 4m².

Parki w odległości do 1500 m

Park Planty, 82-300 Elbląg	600 m
Skwer Ofiar Sprawy Elbląskiej, 82-300 Elbląg	900 m
Park im. R. Traugutta, Kosynierów Gdyńskich 29A, 82-300 Elbląg	1000 m

Place zabaw

Plac zabaw, Wapienna 8-6, 82-300 Elbląg	300 m
Plac Zabaw, 1 Maja 35A, 82-300 Elbląg	600 m
Kreatywne Podwórko - Plac zabaw BO, Teatralna 14A, 82-300 Elbląg	1100 m
Plac zabaw, Romualda Traugutta 19, 82-300 Elbląg	1200 m
Plac zabaw, Robotnicza 49, 82-300 Elbląg	1400 m
Plac zabaw, Tadeusza Kościuszki 25, 82-300 Elbląg	1600 m
Plac zabaw, Gwiazdka 24, 82-300 Elbląg	1600 m
Plac zabaw - Kreatywne podwórko Nivea, 82-300 Elbląg	1800 m
Plac zabaw, Jana Bażyńskiego 37, 82-300 Elbląg	1800 m
Plac zabaw, Stefana Żeromskiego 35, 82-300 Elbląg	2000 m
Plac Zabaw, Agrykola 7, 82-300 Elbląg	2000 m

Kultura i sztuka

Teatr im. Aleksandra Sewruka, Teatralna 11, 82-300 Elbląg
Centrum Spotkań Europejskich "Światowid" w Elblągu, plac Kazimierza Jagiellończyka 1, 82-300 Elbląg
Młodzieżowy Dom Kultury, Generała Józefa Bema 37, 82-300 Elbląg
Centrum Sztuki Galeria EL, Kuśnierska 6, 82-300 Elbląg
Muzeum Archeologiczno-Historyczne w Elblągu, bulwar Zygmunta Augusta 11, 82-300 Elbląg

Sport

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, Karowa 1, 82-300 Elbląg
Kryta pływalnia MOSiR, Robotnicza 68, 82-300 Elbląg
Centrum Rekreacji Wodnej Dolinka, Stanisława Moniuszki 25, 82-300 Elbląg
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, Stadion, Krakusa 25, 82-300 Elbląg
Promyk. Centrum Tańca, Browarna 80, 82-300 Elbląg
Skatepark, Wojska Polskiego 1, 82-300 Elbląg
PTTK Oddział Ziemi Elbląskiej, Krótka 5, 82-300 Elbląg
Przystań kajakowa, Radońska 5, 82-300 Elbląg
Olimpia. Klub sportowy, Agrykola 8, 82-300 Elbląg

Sport, taniec i rekreacja – oferta komercyjna

Szkoła Tenisa i SquashaScore, Ignacego Daszyńskiego 1, Urocz, Grunwaldzka 135, 82-300 Elbląg
PAINTBALL ELBLĄG, 8 b, 82-300, Lotnicza, 82-300 Elbląg

WSPINALNIA ELBLĄG sp. z o.o., Henryka Sienkiewicza 4, 82-300 Elbląg
Klub Squashlive, Kazimierzowo 5A, 82-300 Kazimierzowo
Strzelnica WKS "Flota" Elbląg, Junaków 2, 82-300 Elbląg
INTERDANS. Nauka Tańca. Kursy Tańca. Szkoła Tańca. Taniec Elbląg., Henryka Sienkiewicza 4A, 82-300 Elbląg
Destination Elbląg, Zbyszka Godlewskiego 1, 82-300 Elbląg
Centrum Tańca Cadmans, Królewiecka 21B, 82-300 Elbląg
Młodzieżowy Dom Kultury, Warszawska 51, 82-300 Elbląg
Studio Tańca Hipnotic, 1 Maja 54, 82-300 Elbląg
Salsa Elbląg, Robotnicza 246, 82-300 Elbląg
Żegluga Ostródzko - Elbląska Sp. z o.o., Wodna 1B, 82-300 Elbląg
Activity Park, Fabryczna 5, 82-300 Elbląg
Rodzinny Park Rozrywki Nowa Holandia, 82-310, Nowe Pole 1B, 82-300 Nowe Pole

W/w tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu mają powierzchnie większą niż 232 m²

- **warunek spełniony.**

5. Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki posiadające 6 kondygnacji nadziemnych.

- **warunek spełniony.**

6. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnionych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji zamieszczonej na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - przyjęto liczbę mieszkańców ponad 100.000 (liczba mieszkańców 117.127 według stanu na dzień 21.06.2016 r.).

Załączniki:

1. mapa z określeniem granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej obejmującej teren na którego wniosek dotyczy i obszaru na który inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:500,
2. koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
3. Zaświadczenie Prezydenta Elbląga DE.033.21.2019.JP z dnia 15 maja 2019 roku,
4. oświadczenie inwestora że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-12 w Dz. U. 2018 poz. 1496 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
5. KRS inwestora
6. KRS spółki Z&B Development Sp. z o.o.