

„MYTYCH” Nieruchomości Sp. z o.o.
ul. Żyrardowska 83c
82-300 Elbląg

Rada Miejska w Elblągu
Za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląga

Wniosek
o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących dla budowy budynku mieszkalnego z funkcją usługową na parterze zlokalizowanego przy ul. Świętego Ducha/ul. Bulwar Zygmunta Augusta w Elblągu.

1. Określenie granic tereny objętego wnioskiem

Przedmiotem wniosku jest realizacja inwestycji mieszkaniowej (budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu) na działkach: 192/30; 206/1; 206/9; 206/11; 206/13; oraz inwestycji towarzyszącej obejmującej działkę 142/7 i część działki 142/8, obręb 15 w Elblągu (narożnik ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta).

Granice terenu objętego wnioskiem zostały pokazane w formie graficznej na mapie zasadniczej w skali 1:500 w dołączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Wskazano w niej obszar inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

Inwestycje towarzyszące polegają na realizacji funkcji publicznych w postaci urządzenia terenów zielonych, tarasów na gruncie (przedproży), chodników, schodów, zjazdu do garażu podziemnego i dojazdu do miejsca gromadzenia odpadów stałych i dla strefy dostaw oraz oświetlenia terenu.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 30 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 180 m²

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1900 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2200 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań – 25

Maksymalna liczba mieszkań – 27

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Na działalność handlową i usługową przeznaczono wyodrębnioną część inwestycji mieszkaniowej (parter budynku) o powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową nie mniejszej niż 15% i nie większej 20% powierzchni użytkowej mieszkań (min. 285 m², max. 440 m²). Lokale usługowe dostępne będą z zewnątrz z przedproży i tarasów.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się zieleń nieuporządkowana oraz pozostałości po historycznej zabudowie: historyczne fundamenty (częściowo odkopane) i historyczny mur ceglany wzdłuż południowej granicy działki. Teren jest ogrodzony. Na terenie inwestycji znajdują się 22 drzewa z których zaplanowano pozostawienie maksymalnej liczby drzew, które umożliwią realizację inwestycji i są w dobrym stanie (do pozostawienia przewidziano 4 drzewa), a także wykonanie dodatkowych nasadzeń drzew (łącznie do wycinki przewidziano 18 drzew, a do nasadzenia 19 drzew). Dwa istniejące stanowiska dla osób niepełnosprawnych znajdujące się przy Bulwarze Zygmunta Augusta przewidziano do pozostawienia.

Obszar objęty inwestycją graniczy od strony północnej z ul. Świętego Ducha natomiast od strony zachodniej z ulicą Bulwar Zygmunta Augusta. Od strony wschodniej znajduje się zabudowana działka budowlana (kamienica przy ul. Świętego Ducha 3, dz. 206/12; 206/3), od strony południowej na terenie inwestycji znajduje się historyczny mur do pozostawienia, a w dalszej części zabudowana działka budowlana nr 226 (budynek Muzeum).

Projektowana zmiana zagospodarowania terenu związana jest z rozbiórką istniejącego ogrodzenia tymczasowego od strony północnej i zachodniej, budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową w parterze i z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą w terenie (np. przyłącza, instalacje podziemne, zjazd do garażu, dojścia i dojazdy, tarasy i przedproża itp.). Po zakończeniu inwestycji teren od strony ul. Św. Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta nie będzie ogrodzony i będzie ogólnodostępny.

W 1996 roku przeprowadzone zostały badania archeologiczne reliktyw piwnic kamienic ulokowanych na przedmiotowych działkach. Z przeprowadzonych badań wynika, że na posesjach przy ul. Świętego Ducha 1 i ul. Św. Ducha 2 znajdowały się dwie kamienice z oficynami w części południowej. Zarys bocznej oficyny kamienicy Św. Ducha 1 wyznaczał zachowany częściowo fundament kamienny. Zgodnie z ustaleniami MPZP dla Starego Miasta w Elblągu (uchwała nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta) wskazano, że należy odtworzyć kamienice nr 1 i 2 w zakresie kubatury i fasad frontowych.

Pozostałe elewacje budynku zaprojektowano w taki sposób, aby eliminować styl historyczny co jest zgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków zawartymi w piśmie z dnia 10.10.2023 r.

Zaprojektowano przedproże kamienicy przy ul. Świętego Ducha 2, które w ramach nowej funkcji umożliwią dojście do budynku. Ponadto na działce zaprojektowano zieleń niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew.

Projektowany budynek usytuowano zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego oraz zgodnie z inwentaryzacją historycznych murów. Zaprojektowano budynek z jedną klatką schodową wyposażoną w windę obsługującą kondygnacje parteru i kondygnacje powtarzalne (mieszkalne). Osobna klatka schodowa prowadzi do piwnicy budynku. Jednocześnie dostęp do wszystkich lokali mieszkalnych i garażu podziemnego zapewni winda osobowa przystosowana do transportu osób chorych na noszach i osób niepełnosprawnych. Budynek skalą oraz wyrazem architektonicznym nawiązuje do zabytkowych kamienic zlokalizowanych na terenie Starego Miasta. Również wysokością obiekt wpisuje się w charakter zabudowy zlokalizowanej na Starym Mieście. Zaprojektowano elewacje zwieńczone szczytami i dachami dwuspadowymi, które podkreślają wydzielenie poszczególnych kamienic.

Inwestycja zaprojektowana została w powiązaniu z terenami otaczającymi. Projektowane kamienice uzupełniają tkankę miejską w tym niezagospodarowanym od czasów II wojny światowej rejonie Starego Miasta, tworząc waterfront i nawiązując do powstałej po przeciwnej stronie rzeki Elbląg inwestycji o funkcji usługowej - Porto Vista.

Planowane zagospodarowanie działki inwestora nie zmienia istniejącego układu komunikacji.

Teren objęty inwestycją jest obszarem prestiżowym w tkance elbląskiego Starego Miasta. Zabudowa planowana na tym obszarze jest bardzo ważna dla tkanki Starego Miasta i widoczna będzie od strony rzeki Elbląg i Wyspy Spichrzów, a także z bulwaru Zygmunta Augusta i ul. Świętego Ducha.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

W pobliżu działek objętych inwestycją przebiega uzbrojenie podziemne niezbędne dla realizacji inwestycji w postaci:

- Wodociągu o średnicy \varnothing 100 w ul. Św Ducha – dostęp bezpośredni;
- Kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 w ul. Św. Ducha/Bulwar Zygmunta Augusta – dostęp bezpośredni;
- Kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 400 w ul. Św. Ducha/Bulwar Zygmunta Augusta – dostęp bezpośredni;
- Sieci ciepłowniczej o średnicy \varnothing 100 w ul. Św. Ducha – dostęp bezpośredni;
- Sieci elektroenergetycznej w ul. Św Ducha – dostęp bezpośredni;
- Sieci telekomunikacyjnej w ul. Św Ducha – dostęp bezpośredni.

Przyłącza realizowane będą wg warunków określonych przez gestorów sieci. Obiekt zostanie przyłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodnej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.

Ponadto, planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Św Ducha oraz ul. Bulwar Zygmunta Augusta z której przewidziano dwa zjazdy.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców od 70 do 80 (według wskaźnika 28m²/osobę)

Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 20%

(zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących min. 12,5% - inwestycja realizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej)

Liczba projektowanych budynków wielorodzinnych: 1

Liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych: 27

Liczba istniejących miejsc postojowych na terenie – 2 (miejsca dla osób niepełnosprawnych)

Projektowana ilość mieszkań minimalna: 25

Projektowana ilość mieszkań maksymalna: 27

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1900 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 2200 m²

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 30 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 180 m²

Wskaźniki wynikające z projektu koncepcyjnego:

Ilość mieszkań: 25

Ilość projektowanych miejsc postojowych: 27

Współczynnik ilość miejsc postojowych: od 1,0 do 1,1. Koncepcja zakłada współczynnik 27/25= 1,08

Planowana powierzchnia zabudowy: od 710 do 750 m²

Powierzchnia całkowita: od 4500 do 5500 m² (wg koncepcji ok. 4966 m²/w tym kondygnacja podziemna: 906,5 m²).

Powierzchnia inwestycji: 13 m² + 690 m² + 1361 m² = 2064 m²

(w tym ok. 1361 m² na działkach przeznaczonych pod inwestycję mieszkaniową i ok. 703 m² na działkach przeznaczonych pod inwestycję towarzyszącą: działka 142/7 o powierzchni ok. 690 m² i fragment działki 142/8 o powierzchni ok. 13 m²)

- Wskaźnik intensywności zabudowy: od 2,0 do 3,0 dla terenu całej planowanej inwestycji (wg MPZP od 1,0 do 3,6);

- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni terenu całej inwestycji (wg MPZP max. 60%)

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% powierzchni całej inwestycji (wg MPZP: min. 5%)
Powyższe wskaźniki są zgodne z ustaleniami obowiązującego MPZP.

a) Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów

Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej – 3-10 l/s.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 150 kW do 300 kW.

Odprowadzenie ścieków bytowych sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 3-10 l/s.

Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 1-5 l/s.

Zapotrzebowanie na ciepło do celów ogrzewczych – 100 kW - 200 kW

Zapotrzebowanie na ciepło do celów uzyskania ciepłej wody użytkowej – 30-100 kW

Liczba miejsc postojowych – W ramach inwestycji projektuje się 27 miejsc postojowych zlokalizowanych w hali garażowej wewnątrz budynku na kondygnacji podziemnej. Na terenie inwestycji znajdują się także dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji powstawać będą wyłącznie odpady bytowe z możliwością sortowania, które będą gromadzone w projektowanym w budynku pomieszczeniu na pojemniki na odpady. Odpady przekazywane będą na podstawie umowy do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania miasta.

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowych obiektów budowlanych

Projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową na kondygnacji parteru z garażem podziemnym wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu w ramach uzupełnienia zabudowy Starego Miasta.

Obiekt w postaci kamienic projektowany jest jako jednoklatkowy budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, z sześcioma kondygnacjami nadziemnymi i jedną podziemną (garaż podziemny na 27 samochodów osobowych). Ponadto na kondygnacji podziemnej znajdują się pomieszczenia: węzła c.o., porządkowe, elektryczne i komórki lokatorskie.

Główne wejście do części mieszkalnej zaprojektowano w elewacji północnej z ul. Świętego Ducha.

Kondygnacja parteru została przewidziana na lokale usługowe z dostępem z zewnątrz, ponadto na parterze zaprojektowano wyodrębnione pomieszczenie na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Zapewniono dostęp do pomieszczenia na odpady zarówno z wnętrza budynku jak i z zewnątrz (odbieranie odpadów drzwiami zlokalizowanymi we wschodniej części południowej elewacji – z dala od głównych traktów pieszych i tarasów/przedproży).

Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowano lokale mieszkalne oraz komórki lokatorskie. Mieszkania zlokalizowane na piątej kondygnacji zaprojektowano jako dwupoziomowe. Na kondygnacji szóstej (poddaszu) projektowane są antresole do mieszkań z kondygnacji piątej.

Na działce zaprojektowano dojścia do budynku w formie utwardzonych chodników, zaś od strony zachodniej zaprojektowano ciąg pieszcy z tarasami/przedprożami przeznaczonymi dla klientów lokali usługowych. Dojazd do budynku i na zaplecze oraz dojście przewidziano z ul. Bulwar Zygmunta Augusta (w południowej części elewacji zachodniej). Ponadto na działce zaprojektowano zieleń niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Cały budynek dostępny jest dla osób niepełnosprawnych. Wejście chodnikiem od strony ul. Bulwar Zygmunta Augusta zapewnia bezprogowe dojście do kondygnacji parteru, a stąd do wszystkich lokali usługowych i windy, która obsługuje także garaż podziemny i zapewnia dostęp do wszystkich lokali mieszkalnych. W związku z powyższym nie jest konieczna budowa ramp dla osób niepełnosprawnych.

Projektowany jest jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, tj. warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odstąpiono od realizacji placu zabaw dla dzieci, gdyż w odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci. Długość dojścia do publicznie dostępnego placu zabaw przy ul. Wapiennej wynosi ok. 350 m.

Rysunek z planem zagospodarowania terenu i wizualizacje zabudowy zostały dołączone do wniosku

c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na kondygnacji parteru o następujących parametrach technicznych:

Zewnętrzne wymiary budynku ok. 23 m x 46m ($\pm 10\%$);

Szerokość elewacji frontowej ok. 23 m ($\pm 10\%$);

Ilość kondygnacji – 6 kondygnacji nadziemnych (budynek średniowysoki) oraz 1 kondygnacja podziemna;

Wysokość budynku projektowanego do 22 m (liczona wg definicji z Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Wysokość kamienicy przy ul. Św. Ducha 3-7 to zgodnie z dokumentacją archiwalną i pomiarami maksymalnie 22,80 m. Projektowana zabudowa niższa niż zabudowa przy ul. Św. Ducha 3-7 (zgodnie z ustaleniami MPZP).

Powierzchnia zabudowy budynku ok. 730 m² ($\pm 10\%$).

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839) wymagają przeprowadzenia procedury środowiskowej. Dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane 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 2023 poz. 1094).

W trakcie eksploatacji budynek nie będzie wywierał ujemnego wpływu na stan środowiska, gdyż planowane jest zastosowanie nowoczesnych instalacji, urządzeń i technologii oraz wykonanie budynku zgodnie z obowiązującymi normami w zakresie ochrony cieplnej i ochrony akustycznej. Budynek wyposażony zostanie we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych do sieci miejskiej. Projekt przewiduje wykonanie śmietnika wyposażonego w segregację śmieci, co sprawi, że gospodarka odpadami będzie uregulowana i zgodna z przepisami. Ogrzewanie budynków przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej dostarczającej energię wytwarzaną według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;

Nie dotyczy - obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

UWAGA!

Zgodnie z definicją zawartą w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. Lex Deweloper) obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć jako obszar zabudowy śródmiejskiej określony w planie ogólnym gminy.

Ze względu na to, że Gmina Miasto Elbląg aktualnie podjęło uchwałę o sporządzeniu planu ogólnego dla miasta i nie został on uchwalony, przyjęto ustalenia wynikające z obecnie obowiązującego dokumentu planistycznego, to jest Studium Uwarunkowań i Kierunków uchwalone przez Radę Miejską w Elblągu - Uchwała NR XXVII/805/2022 z dnia 3 listopada 2022 roku.

Zgodnie z zapisami w powyższej uchwale teren inwestycji znajduje się w obszarze A3, który znajduje się w strefie funkcjonalnej A określonej jako strefa śródmiejska o potencjale centrotwórczym. Także w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu) przyjęto zasady dla nowoprojektowanej zabudowy jako zabudowa śródmiejska.

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

Działki nr 206/1, 206/9, 206/11, 206/13, obręb 15- numer księgi wieczystej: EL1E/00037990/7.

Działka nr 192/30 obręb 15- numer księgi wieczystej: EL1E/00058637/8.

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 Ustawy

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 znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującej ***Uchwały nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu*** – teren oznaczony symbolem literowym U oraz ***Uchwały nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu*** – tereny oznaczone symbolami K-3L i K-4L.

Projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami Uchwały nr XXIX/525/97 – chodnik w strefie ul. Św. Ducha o szerokości min. 2 m.

Projektowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń MPZP uchwalonego ***uchwałą nr XIX/581/2021*** w zakresie:

- funkcji projektowanych obiektów – ze względu na realizację potężnej inwestycji usługowej po przeciwnej stronie rzeki Elbląg (Porto Vista) realizacja kolejnych obiektów o funkcji usługowej jest niewskazana. Jednocześnie w celu utrzymania charakteru zabudowy staromiejskiej cała kondygnacja parteru przeznaczona jest na funkcję usługową dostępną z poziomu terenu;

- liczby kondygnacji – zmiana z 5 kondygnacji wg MPZP na 6 kondygnacji nadziemnych. Zgodnie z MPZP maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych wynosi 5, natomiast zgodnie z dokumentacją historyczną liczba kondygnacji w kamienicy narożnej przy ul. Św. Ducha 1 wynosiła 6 plus poddasze lub 7 kondygnacji. W MPZP elewacja ta przewidziana jest jednocześnie do odtworzenia (konieczne jest więc zachowanie proporcji elewacji i liczby okien, które wynikają z zachowanych materiałów historycznych). Projektowany budynek o 6 kondygnacjach nadziemnych.

Zdjęcie historyczne dawnej fasady przy ul. Św. Ducha 1:

P.P. PRACOWNIE KONSERWACJI ZABYTKÓW - ODDZIAŁ w GDAŃSKU
Pracownia Dokumentacji Naukowo - Historycznej



678
655
6/9

677. Elbląg. Ul. Wigilijna/d. Heiligengeiststrasse/, pierzeja pn,
okres międzywojenny.
Kliska szklana o wym. 18x24 z Muzeum w Elblągu, sygn. Me/H/183.
Fot. A. Wokosławski, III F. 7. 2/33, k. 1004

- kierunku projektowanej kalenicy w części przyległej do istniejącego budynku przy ul. Św. Ducha – zgodnie z MPZP kalenica bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7 w układzie prostokątnym do ul. Św. Ducha, historycznie natomiast kamienica przy ul. Św. Ducha 2 miała kalenicę usytuowaną równoległą do tej ulicy (kamienica oznaczona numerem 2):

Pracownia Dokumentacji Naukowo - Historycznej



- rezygnacji z zabudowy niższej (trzykondygnacyjnej) określonej obowiązującą linią zabudowy od strony Bulwaru Zygmunta Augusta w celu pozostawienia terenu niezabudowanego i urządzenia go w postaci: dojazdów, chodników, tarasów/przedproży oraz zapewnienia dojścia dla osób niepełnosprawnych do kondygnacji parteru, a także zagospodarowania i urządzenia terenu o funkcji terenu publicznego (w postaci zieleni urządzonej, oświetlenia itp.). Dodatkowo analiza wykazała, że zabudowa terenu zgodnie ze wskazanymi obowiązującymi liniami zabudowy spowodowałaby liczne niezgodności z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzeniem w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zasadnym wydaje się zatem zaprojektowanie w tym ważnym fragmencie starego miasta inwestycji o odpowiedniej skali i tworzącej pełnoprawny waterfront, szczególnie w kontekście zrealizowanej zabudowy Porto Vista po przeciwnej stronie rzeki Elbląg, co prezentuje przedmiotowy wniosek

Ustalenia MPZP	Planowane zmiany – układ docelowy
<i>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa</i>	Przeznaczenie: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z usługami na kondygnacji parteru i funkcją parkingu podziemnego w części podziemnej.
<i>Realizacja niższej zabudowy od strony Bulwaru Zygmunta Augusta</i>	W MPZP określono obowiązującą linią zabudowy dla kamienic o wysokości 3 kondygnacji (w tym z poddaszem użytkowym). Zgodnie z wcześniejszym opisem w strefie tej projektuje się zagospodarowanie terenu, dojazdy, chodniki, zieleń itp.
<i>Liczba kondygnacji nadziemnych: 5</i>	W strefie przewidzianej w MPZP, dla której przewidziano pięć kondygnacji nadziemnych projektowany jest budynek z sześcioma kondygnacjami nadziemnymi. Wynika to z odtworzenia elewacji kamienicy przy ul. Św. Ducha 1 oraz jej historycznej skali i kubatury. Projektowana szóstą kondygnacja stanowi poddasze, na którym znajdą się górne kondygnacje i antresole mieszkań dostępnych z piętra czwartego (klatkę schodową i windę zaprojektowano do wysokości piątej kondygnacji nadziemnej).
<i>Kierunek głównej kalenicy bryły tworzącej pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7 w układzie prostopadłym do ul. Świętego Ducha</i>	Kierunek projektowanej kalenicy w odtwarzanej kalenicy przy ul. Świętego Ducha 2 równoległy do tej ulicy. Bryła tworząca pierzeję z budynkiem przy ul. Świętego Ducha 3/7 składa się dwóch kamienic przy ul. Świętego Ducha 1 - narożna i ul. Świętego Ducha 2 – przy budynku istniejącym. Historycznie kamienica przy ul. Świętego Ducha 2 miała kalenicę równoległą, co zostaje odtworzone w przedstawionej koncepcji.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

UWAGA!

Dla terenu nie obowiązuje plan ogólny gminy. Ze względu na to, że Gmina Miasto Elbląg aktualnie podjęła uchwałę o sporządzeniu planu ogólnego dla miasta i nie został on uchwalony, przyjęto ustalenia wynikające z obecnie obowiązującego dokumentu planistycznego, to jest Studium Uwarunkowań i Kierunków, które zostało uchwalone przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr XXVII/805/2022 z dnia 3 listopada 2022 roku. Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg – uchwałą nr XXVII/805/2022 Rady Miejskiej

w Elblągu z dnia 3 listopada 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Elbląg jako jednostka strukturalna A3.

Dla tej inwestycji wskazano:

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, w tym tereny wyłączone z zabudowy:

STUDIUM - KIERUNKI	PLANOWANA INWESTYCJA
<ul style="list-style-type: none"> - intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w historyczny układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznych; funkcje mieszane - mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa i przestrzenie publiczne w układzie sieciowym spajającym obszar jednostki i sąsiadujące z nią centralne strefy miasta; - wskaźnik intensywności zabudowy dla całej jednostki A3 brutto – 1,6, dla poszczególnych działek budowlanych i terenów wskaźnik intensywności zabudowy należy określać w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; - minimalny % powierzchni biologicznej działki budowlanej od 0 do 5 i relatywnie do tego wskaźnika należy określać maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; - wysokość zabudowy od 3 do 6 kondygnacji z możliwością korekt w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 	<ul style="list-style-type: none"> - intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej poprzez wkomponowanie w historyczny układ urbanistyczne zabudowy uzupełniającej z zagospodarowaniem przestrzeni publicznych, funkcja mieszana: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa z przestrzeniami publicznymi – ZGODNIE ZE STUDIUM; - wskaźnik intensywności przyjęto zgodnie z MPZP między 1 a 3,6 – ZGODNIE ZE STUDIUM; - minimalny % powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej ok. 32% - ZGODNIE ZE STUDIUM; - wysokość zabudowy projektowana: 6 kondygnacji – ZGODNIE ZE STUDIUM

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

STUDIUM - KIERUNKI	PLANOWANA INWESTYCJA
<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych; - jeden pomnik przyrody – orzech czarny przy Liceum Ogólnokształcącym nr1; - ochrona korytarza ekologicznego rzeki Elbląg. 	<ul style="list-style-type: none"> - na działce brak jest szpalerów zieleni przyulicznej. Istniejące drzewa od strony Bulwaru Zygmunta Augusta są w złym stanie – wykonano inwentaryzację zieleni i wstępnie uzgodniono, które drzewa należy pozostawić, a które usunąć (ze względu na ich stan oraz kolizje z inwestycją). Drzewa wartościowe o numerach D1, D7, D9 i D22 przewidziano do pozostawienia, pozostałe przewidziano do usunięcia. Zgodnie ze Studium projektowane jest nasadzenie nowego szpaleru drzew wzdłuż ul. Zygmunta Augusta oraz nowych drzew od strony wschodniej (łącznie do nasadzenia 19 drzew) – ZGODNIE ZE STUDIUM; - pomnik przyrody – nie dotyczy; - ochrona korytarza ekologicznego rzeki Elbląg – nie dotyczy;

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

STUDIUM - KIERUNKI	PLANOWANA INWESTYCJA
<p>– należy chronić historycznie ukształtowaną strukturę urbanistyczno-architektoniczną i kontynuować odbudowę Starego Miasta na zasadzie trwającego od lat 80-tych XX w. tzw. programu retrowersji, poprzez ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając chronione obiekty i obszary ujęte w aktualnej gminnej ewidencji zabytków i rejestrze zabytków oraz wytyczne Gminnego Programu Ochrony Zabytków.</p>	<p>- Projektowana zabudowa utrzymuje obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz historyczny układ tkanki miejskiej oraz realizowana jest zgodnie ze wskazaniami obowiązującego MPZP: odtworzeniu podlegają elewacje kamienic przy ul. Świętego Ducha 1 i 2 oraz kubatura wskazanych w MPZP kamienic, pozostałe fasady zgodnie ze Studium zaprojektowano zgodnie z ustaleniami z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego jako pierzejowa zabudowa ulic Św. Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta, z segmentów o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych, różnicując rozwiązania architektoniczno-kompozycyjne fasad poszczególnych kamienic, konstrukcję dachów, poziomy otworów okiennych, wysokość i kształt okien oraz fakturę materiałów elewacyjnych, a także eliminując styl historyzujący. Detal projektowany w sposób niesugerujący, że kamienica jest obiektem zrekonstruowanym (nie dotyczy fasad kamienic odtwarzanych) - ZGODNIE ZE STUDIUM;</p>

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

– przebudowa wejścia do Portu Elbląg – **nie dotyczy.**

Obszar szczególnego zagrożenia powodzią wskazano w rysunku studium:

STUDIUM - KIERUNKI	PLANOWANA INWESTYCJA
<p>– obszar należy zabezpieczyć przed powodzią poprzez wyniesienie posadzki budynków powyżej poziomu 1%. wody powodziowej oraz dodatkowe zabezpieczenie co najmniej na 0,7m powyżej tego poziomu;</p> <p>– należy zapewnić bezpieczne powodziowo drogi ewakuacyjne;</p> <p>– szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy obszaru określać należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</p>	<p>Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wskazaną w Studium – NIE DOTYCZY.</p> <p>Jednocześnie zjazd do garażu zaprojektowano w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko jego zalania (rzędna na wjeździe ok. 1,59 m n.p.m.).</p>

Zaprojektowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z garażem podziemnym i usługami w parterze. Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji wynosi ok. 32%. Zabudowa o wysokości 6 kondygnacji. Zakłada się uzupełnienie istniejącej zieleni w ramach inwestycji towarzyszących oraz nowych nasadzeń drzew.

Planowana inwestycja odpowiada opisanym powyżej kierunkom zmian.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o którym mowa w rozdziale 3 Ustawy

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta;

- dostęp do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej;
- dostęp do sieci elektroenergetycznej;

Inwestycję lokalizuje się w mieście Elblągu przy ul. Świętego Ducha:

- w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców). Przystanek autobusowy nr 97 przy Placu Słowiańskim 1 obsługujący linie nr 15, 14, 21, 12 zlokalizowany przy ul. Pocztovej w odległości ok. 110m;

- w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców), która jest w stanie zapewnić naukę dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców – 7% od 80 osób tj. 6 osób. W zakresie dopuszczalnej odległości zlokalizowane są następujące szkoły:

- Szkoła Podstawowa nr 8 przy ul. Szańcowej 2 w odległości ok. 550 m;
- Szkoła Podstawowa nr 21 przy ul. Zbyszka Godlewskiego 1 w odległości ok. 650 m;

Inwestor uzyskał stosowne zaświadczenie Prezydenta Miasta Elbląga o możliwości przyjęcia dzieci do szkół publicznych.

- w odległości nie większej niż 1500 od przedszkola (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców), które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców – 3,5% od 80 osób tj. 3 osoby. W zakresie dopuszczalnej odległości zlokalizowane są następujące przedszkola:

- Przedszkole nr 10 przy ul. Mącznej 8 w odległości ok. 800 m;
- Przedszkole nr 14 przy ul. Bałuckiego 17 w odległości ok. 1100 m;
- Przedszkole nr 19 przy ul. Ślusarskiej 8 w odległości ok. 600 m.

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 (80 osób) oraz wskaźnika 4 m² na osobę dające zapotrzebowanie terenu 320 m². W bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowany jest Bulwar Zygmunta Augusta, urządzone tereny wypoczynku i rekreacji między ul. Rybacką i Mostową (przy fontannie) oraz plac zabaw przy ul. Wapiennej o powierzchni znacznie przekraczającej wymaganą powierzchnię 320 m².

Projektowany budynek mieszkaniowy nie przekracza wysokości 14 kondygnacji. Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodziny 6-kondygnacyjny (średniowysoki).

Z poważaniem

W załączeniu:

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z PZT;
- wizualizacje - 8 szt.
- oświadczenie inwestora;
- zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci wod-kan.;
- zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci energetycznej;
- zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej;
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów i zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieci;
- Uzgodnienie z Urzędem Morskiego
- Uzgodnienie z Zarządem Portu