

Elbląg 30.03.2023

DRAGON Krzysztof Smogorzewski
Ul. Przy Bramie Targowej 10
82-300 Elbląg

Pełnomocnik:
Krzysztof Hoffmann
Ul. Słoneczna 24/2
82-300 Elbląg
Tel. 55-232-41-70

RADA MIEJSKA W ELBLĄGU
za pośrednictwem PREZYDENTA MIASTA ELBLĄGA

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 wraz z infrastrukturą towarzyszącą

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Inwestycja mieszkaniowa

budowa 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych

obszar położony na działkach nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0012, M. Elbląg

granice terenu objętego wnioskiem pokazane w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchni użytkowa mieszkań – 25 m²

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4800 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 380 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 5800 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań - 85

Maksymalna liczba mieszkań - 105

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

Nie dotyczy,

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową w chwili obecnej jest wolny od jakiegokolwiek zainwestowania. W ramach inwestycji projektuje się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z pełną infrastrukturą towarzyszącą w terenie w postaci: przyłączy niezbędnych mediów, wewnętrznych dróg dojazdowych, miejsc parkingowych, dojazdów i dojazdów do budynków, miejsca gromadzenia odpadów oraz terenów zielonych i placu zabaw.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Przez teren inwestycji przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej:

- sieć ciepłownicza CW560 oraz CW630,
- sieć wodociągowa Wo600,
- sieć kanalizacji deszczowej kd 300,
- sieć kanalizacji sanitarnej ks 200,
- sieć telekomunikacyjna
- sieć energetyczna wraz z istniejącą na działce sąsiedniej stacją transformatorową

Na terenie inwestycji planuje się usunięcie kolizji istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z projektowanymi budynkami oraz zagospodarowaniem terenu.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

Planowana liczba mieszkańców to ok. 208 (według wskaźnika 28m²/osobę)

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca parkingowe, zagospodarowanie odpadów

Zapotrzebowanie na wodę w ilości do 4 dm³/s z miejskiej sieci wodociągowej

Zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 375 kW z pobliskiej sieci energetycznej.

Odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej fi 200 w ilości do 4 dm³/s.

Odprowadzenie wód opadowych w ilości do 40 l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej fi 300 mm.

Liczba miejsc postojowych – w zależności od docelowej ilości mieszkań, przy 95 lokalach mieszkalnych uzyskano wskaźnik 0,76 miejsca na 1 mieszkania. W halach

garażowych do 49 miejsc postojowych oraz do 21 miejsc postojowych naziemnych w tym 3 dla osób niepełnosprawnych

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe gromadzone w wydzielonych stanowiskach lub pomieszczeniach z możliwością ich segregacji i przekazywane na podstawie umowy do utylizacji wyspecjalizowanym firmom.

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

W ramach inwestycji projektuje się trzy podpiwniczone budynki wielorodzinne z czego w dwóch z nich zakłada się realizację podziemnej hali garażowej. Przyjmuje się wysokość każdego z budynków na 5 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem budynku B3 gdzie dopuszczono 6 kondygnacji nadziemnych aby planowany zespół korespondował wysokością z istniejącym historycznym budynkiem przy ul. Stoczniowej 2, tworząc jednocześnie domknięcie widokowe od strony Starego Miasta /opis wysokości poszczególnych budynków znajduje się na rysunku projektu zagospodarowania terenu -części graficznej opracowania/.

Budynek B1 projektuje się jako dwuklatkowy, z wejściami i klatkami schodowymi od ulicy Robotniczej, od strony północnej pochylnia do hali podziemnej w budynku, od strony zachodniej niska zieleń, chodniki oraz częściowo miejsca postojowe, które będą docelowo lokalizowane w pasie drogowym ulicy Bożego Ciała /wg odrębnego opracowania i wniosku/ -niemniej część z nich wymiarowo pojawi się na działce inwestora. Przy budynku B1 w południowo-zachodnim narożniku projektuje się 10 miejsc postojowych oraz 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

Budynek B2 zlokalizowany jest po stronie zachodniej całego zamierzenia, pomiędzy ulicami Ofiar Sprawy Elbląskiej oraz Bożego Ciała. Wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, jednoklatkowy z dojściem od strony wschodniej. Przy budynku projektuje się 5 miejsc naziemnych oraz jeden garaż indywidualny w kubaturze budynku.

Budynek B3 projektuje się jako dominantę z częścią budynku 6 kondygnacyjną, stanowiącą domknięcie widokowe ulicy Bożego Ciała z kierunku Starego Miasta w Elblągu. Przy budynku zakłada się realizację placu zabaw dla potrzeb całego zespołu zabudowy. Od strony północnej do podziemia budynku prowadzi pochylnia do hali garażowej. Na terenie zaprojektowano dodatkowo 8 miejsc postojowych. Dla potrzeb zespołu zabudowy zaprojektowano 2 wolnostojące wiaty śmietnikowe.

Projekt pozostawia nienaruszoną tablicę upamiętniającą Ofiary Sprawy Elbląskiej.

Charakterystyczną cechą spajającą kompleks 3 budynków jest poprowadzone między nimi ogrodzenie w postaci kompozycji murków, pergoli i zieleni – przebieg wskazany na planszy zagospodarowania terenu- nawiązujący do pierzejowej zabudowy centrów miast.

Koncepcja zagospodarowania terenu w wersji graficznej oraz wizualizacje koncepcji architektoniczno-urbanistycznej w załączeniu.

c. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Projektuje się trzy budynki mieszkaniowe wielorodzinne o następujących parametrach technicznych dla poszczególnych budynków wg oznaczenia na planszy zagospodarowania terenu

Budynek B1- zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 48mx16m (+-10%) ze względu na nieregularny kształt są to wymiary skrajnych krawędzi budynku, ilość kondygnacji nadziemnych:5, wysokość budynku ok 18m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 650 m² (+-10%)

Budynek B2 - zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej 35mx18m (+-10%) ze względu na nieregularny kształt są to wymiary skrajnych krawędzi budynku, ilość kondygnacji nadziemnych:5, wysokość budynku ok 18m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 400m² (+-10%)

Budynek B3 – budynek w kształcie litery L, zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej wzdłuż ulicy Robotniczej 27mx12m (+-10%) całości 29mx38m (+-10%), zewnętrzny wymiar rzutu budynku w świetle murów zewnętrznych kondygnacji nadziemnej wzdłuż ulicy Królewieckiej 25mx16m (+-10%), ilość kondygnacji nadziemnych:6 , na części 5; maksymalna wysokość budynku ok 21 m (+-10%), powierzchnia zabudowy : ok 570m² (+-10%)

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, które w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r (Dz.U. z 2019 poz. 1839) 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.

Realizacja będzie wymagała usunięcia około 12 drzew.

Inwestycja w trakcie eksploatacji, poprzez zastosowanie nowoczesnych urządzeń i technologii oraz wykonanie zgodnie z obowiązującymi normami, głównie ochrony cieplnej nie będzie wywierała ujemnego wpływu na stan środowiska. Budynek wyposażony we wszystkie podstawowe media oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych do sieci miejskich. Uregulowana i zgodna z przepisami gospodarka odpadami. Ogrzewanie budynku z miejskiej sieci ciepłowniczej przygotowującej energię według najwyższych standardów w tej dziedzinie.

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

Działki nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0012, M. Elbląg

EL1E/00085517/9 - działka 66/3

EL1E/00056206/4 – działki 67/4, 67/7, 69/5, 69/3

EL1E/00085517/9 - działka 66/4

EL1E/00090838/3 - działka 75/2

EL1E/00099129/3 - działka 98/1

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 obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 7.09.2006 roku uchwałą nr XXXI / 809 /2006, w jednostce bilansowej o symbolu U2.4 – teren usług i w części ZP2- teren zieleni urządzonej

Zapisy dla U.2.4 – zabudowa zwarta pierzejowa o wysokości 3-4 kondygnacji ze szczególnym uwzględnieniem głównej elewacji tworzącej narożnik ulic Robotniczej-Browarnej (03.KDG 2/2 +T) oraz 05.KDL 1/2. Parkingi lokalizować w układzie wielokondygnacyjnym lub w dolnej kondygnacji zabudowy usługowej. Teren zagospodarować kompleksowo. Dojazd na teren od strony ul. Bożego Ciała,

Zapisy dla ZP.2 - teren zagospodarować kompleksowo w układzie regularnym zgodnie z zasadami ładu przestrzennego umożliwiając wgląd wizualny od strony ulicy Robotniczej-Browarnej w kierunku zabytkowych budynków przy ul. Bożego Ciała; na terenie realizować ścieżki piesze i rowerowe, place wypoczynkowe, elementy i obiekty małej architektury; powierzchnia niezabudowana biologicznie czynna minimum 50% ogólnej powierzchni terenu

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- przeznaczenia terenu z zabudowy usługowej rangi lokalnej i ponad lokalnej formie zabudowy pierzejowej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie wolnostojącej
- zmiana dopuszczonej wysokości zabudowy z 3-4 kondygnacji na do 6 kondygnacji nadziemnych
- zmiana współczynnika intensywności zabudowy do 2
- zmiany przebiegu obowiązującej linii zabudowy
- brak możliwości akcentu architektonicznego na skrzyżowaniu ulicy Robotniczej i Królewieckiej – wyłączenie tego terenu z zabudowy ze względu na magistralę ciepłowniczą.
- zmiana zjazdów na teren inwestycji oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla obsługi budynku B1
- pod budynkiem B2 nie lokalizuje się hali garażowej podziemnej, w B1 i B3 hale podziemne jako jednokondygnacyjne
- część budynku B1 znajduje się z jednostce planistycznej ZP2 – zieleń parkowa ogólnodostępna – zakłada się na tym terenie realizację budynku, zjazdu do hali podziemnej oraz zieleni niskiej
- w jednostce ZP2 zmienia się również minimalna powierzchnia niezabudowana, jako biologicznie czynna, w projekcie na poziomie min 30%.

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 Ustawy, oraz nie jest sprzeczna z ustawą o utworzeniu parku kulturowego

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze oznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy-miasto Elbląg uchwalonego przez Radę Miejską w Elblągu uchwałą nr XXVII/805/2022 w dniu 3.11.2022 jako jednostka strukturalna C 1 - strefa z przewagą funkcji produkcyjno-technicznych

1. Uwarunkowania środowiskowe:

- jednostka geograficzna: mezoregion Żuław Wiślanych;
- podłoże : na terenach zabudowanych grunty nasypowe, na pozostałych fragmentach występują piaski
- wody gruntowe : na głębokości 1 do 1,5 m ppt
- sieć hydrograficzna : rzeka Elbląg, końcowy fragment rzeki Babica na północy jednostki
- zagrożenie powodziowe: teren jednostki w części jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią – teren poza zakres przedmiotowego wniosku

2. Struktura funkcjonalno- przestrzenna :

- obszar o ukształtowanej historycznie i funkcjonalnie strukturze przestrzennej, wymagający jej kontynuacji i rehabilitacji; wiodące funkcje to zabudowy techniczno-produkcyjna, magazynowo składowa, usługowa oraz funkcje wspomagające rozwój portu a także tereny sportu i rekreacji
- funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, usługowa z zakresu oświaty usług sakralnych, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej w dziedzinie sportu i rekreacji, przestrzenie publiczne z zielenią, usługi publiczne z zakresu usług technicznych.

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

Projektowaną inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie , który ma zapewnione:

1. bezpośredni dostęp do działki drogowej nr 69/6 ul. Bożego Ciała
2. dostęp do miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej
3. posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej

Projektowaną inwestycję mieszkaniową w mieście Elblągu (liczba mieszkańców 117 127 wg stanu na dzień 21.06.2016) lokalizuje się:

- w odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego (najbliższy przystanek linii tramwajowych nr 1, 3 przy ul. Robotniczej w odległości ok. 150 m od terenu inwestycji; przystanek linii tramwajowej nr 2 przy ul. Królewieckiej w odległości ok 100 m; przystanek linii autobusowych nr 7, 9, 12, 19 ul. Robotniczej w odległości ok. 160 m od terenu inwestycji.
- w odległości nie większej niż 1500m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców – min. 7% od 208 osób to min. 15 dzieci – najbliższa szkoła podstawowa nr 21 przy ul. Zbyszka Godlewskiego 1 znajduje się w odległości ok. 400m od terenu inwestycji, ponadto w rejonie znajdują się jeszcze trzy szkoły podstawowe mogące przyjąć nowych uczniów, co zostało potwierdzone uzyskanym zaświadczeniem Prezydenta Miasta Elbląg, stanowiącym załącznik do opracowania,
- spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej potwierdzone stosownym zaświadczeniem, o którym jest mowa w art. 17 pkt.3 Ustawy, uzyskanym przez inwestora i dołączonym do wniosku
- zgodnie z obwieszczeniem Marszałka Sejmu RP z dnia 20.12.2019 w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących został usunięty zapis o zaświadczeniach w zakresie wychowania przedszkolnego

Inwestycję mieszkaniowa wielorodzinną z częścią usługową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (ok. 208 osób) oraz wskaźnika 4m^2 czyli zapotrzebowanie terenu ok. 832 m^2 . W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji (300 m) znajduje się teren zieleni urządzonej – park miejski Park Planty (ok1 ha). W odległości ok 200 m od terenu inwestycji znajduje się boiska rekreacyjne I Liceum Ogólnokształcącego. W odległości 650m od terenu inwestycji znajduje się Orlik 2012 przy ulicy Robotniczej.

Projektowane budynki inwestycji mieszkaniowej nie przekraczają wysokości 14 kondygnacji, projektuje się budynki średniowysokie o 5 kondygnacjach nadziemnych z częścią 6 kondygnacyjną w budynku B3.

Z poważaniem

W załączeniu

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna
- oświadczenie inwestora
- zaświadczenie o możliwości przyjęcia uczniów