

Zakład Usług Budowlanych „MYTYCH” Sp. z o.o.  
ul. Żyrardowska 83c  
82-300 Elbląg

**Rada Miasta Elbląga**  
**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 dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wieżowej w Elblągu.

**1. Określenie granic tereny objętego wnioskiem**

Przedmiotem wniosku jest inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwukondygnacyjnym garażem położonym na poziomach (-1) oraz na poziomie (0) na terenie działki nr 109/5 obręb Elbląg 15 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1.

Granice terenu objętego wnioskiem zostały pokazane w formie graficznej na mapie zasadniczej w koncepcji architektonicznej

Inwestycje towarzyszące nie występują.

**2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań**

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 40 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 70 m<sup>2</sup>

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1700 m<sup>2</sup>

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1800 m<sup>2</sup>

**3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań**

Minimalna liczba mieszkań – 30

Maksymalna liczba mieszkań – 33

**4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową**

Nie dotyczy

**5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu**

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się obecnie parking strzeżony. Teren inwestycji jest utwardzony płytami typu MEBA. Teren jest ogrodzony oraz otoczony żywopłotem. Na terenie inwestycji znajdują się 3 drzewa, ponadto przy ul. Przymurze zlokalizowany jest niewielki budynek stróżówki. Wzdłuż północnej granicy działki, poza zakresem opracowania, znajdują się 2 drzewa. Istniejące drzewa przeznacza się do wycinki. Budynek stróżówki przeznacza się do rozbiórki.

Obszar objęty inwestycją graniczy od strony wschodniej z ul. Pocztową. Od strony północnej z ul. Wieżową, a dalej z budynkiem Poczty Polskiej. Od strony zachodniej graniczy z ul. Przymurze oraz budynkami

mieszkalno-usługowymi zlokalizowanymi po drugiej stronie tej ulicy. Natomiast od południa teren graniczy z działką niezabudowaną o funkcji ciągu pieszego.

Projektowana zmiana zagospodarowania terenu związana jest z budową budynku wielorodzinnego z dwukondygnacyjnym garażem wraz z zagospodarowaniem terenu. Na działce zaprojektowano dojścia do budynku w formie utwardzonych chodników, zaś od wschodniej strony zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny. Poza dwukondygnacyjnym parkingiem dodatkowo na terenie inwestycji zaprojektowano 7 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami. Ponadto na działce zaprojektowano zieleń niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów jak również nasadzenie żywopłotów.

Projektowany budynek usytuowano wzdłuż ulicy Przymurze. Zaprojektowano budynek na planie prostokąta, z jedną klatką schodową i windą wyciągniętą poza główną bryłę obiektu. Budynek skalą oraz wyrazem architektonicznym nawiązuje do zabytkowych kamienic zlokalizowanych przy ul. Pocztowej. Obiekt również wysokością wpisuje się w charakter okolicznej zabudowy na Starym Mieście. Projektowany dach nawiązuje formą do dachu mansardowego. Elewacja utrzymana w stonowanej kolorystyce dostosowanej do otoczenia. W celu dostosowania architektury nowego budynku do walorów zabudowy Starego Miasta, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w projekcie wprowadzono różne akcenty architektoniczne. Między innymi wokół otworów okiennych oraz drzwiowych zaprojektowano dekoracyjne obramowania oraz wkomponowano w elewacje budynku zdobione gzymsy i pilastrów podkreślając historyczne akcenty zabudowy.

Inwestycja zaprojektowana została w powiązaniu z terenami otaczającymi. Projektowany budynek uzupełnia tkankę miejską w rejonie Starego Miasta. Utworzenie zabudowy w miejscu istniejącego parkingu zewnętrznego poprawi walory przestrzenne okolicy.

Planowane zagospodarowanie działki inwestora nie zmienia istniejącego układu komunikacji.

## **6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

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

- Wodociągu o średnicy  $\varnothing 110$  w ul. Przymurze oraz o średnicy  $\varnothing 100$  w ul. Wieżowej – dostęp bezpośredni;
- Kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200$  w ul. Przymurze lub o średnicy  $\varnothing 200$  w ul. Wieżowej – dostęp bezpośredni;
- Kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing 315$  w ul. Przymurze – dostęp bezpośredni;
- Sieci ciepłowniczej o średnicy  $\varnothing 125$  w ul. Przymurze – dostęp bezpośredni;
- Sieci elektroenergetycznej w ul. Przymurze – dostęp bezpośredni;
- Sieci telekomunikacyjnej w ul. Przymurze – dostęp bezpośredni.

Przyłącza do budynków realizowane będą wg warunków określonych przez gestorów sieci, a budynki przyłączone zostaną do miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodnej, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.

Ponadto, planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Przymurze oraz ul. Wieżowej.

## **7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej**

Planowana liczba mieszkańców od 61 do 64 (według wskaźnika  $28\text{m}^2/\text{osobę}$ )

Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 25%

Liczba projektowanych budynków wielorodzinnych: 1

Liczba projektowanych miejsc postojowych zewnętrznych: 7 (w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych)

Liczba miejsc postojowych w garażach podziemnych: 48

Łączna liczba miejsc postojowych: 55

Projektowana ilość mieszkań minimalna: 30

Projektowana ilość mieszkań maksymalna: 33  
Aktualna ilość mieszkań: 32

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1700 m<sup>2</sup>  
Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: 1800 m<sup>2</sup>  
Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: ok. 1728 m<sup>2</sup>

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 40 m<sup>2</sup>  
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 70 m<sup>2</sup>

Wskaźniki wynikające z projektu koncepcyjnego:

Ilość mieszkań: 32

Ilość miejsc postojowych: 55

**Współczynnik ilość miejsc postojowych: od 1,5 do 1,75. Koncepcja zakłada współczynnik  $55/32= 1,72$**

Planowana powierzchnia zabudowy – od 720 do 740 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy wynikająca z koncepcji 730,16m<sup>2</sup>

Powierzchnia całkowita: 4452,65 m<sup>2</sup>/w tym balkony i tarasy: 145,89m<sup>2</sup>

Powierzchnia działki inwestora: 1341,00m<sup>2</sup>

Wskaźnik intensywności zabudowy: 3,32

Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,00

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,60

a. Zapotrzebowanie na media, miejsca postojowe, sposób zagospodarowania odpadów  
Zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej – 5 l/s.  
Zapotrzebowanie na energię elektryczną – od 90kW do 110 kW.  
Odprowadzenie ścieków bytowych sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – 5 l/s.  
Odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej – 20 l/s.  
Zapotrzebowanie na ciepło do celów ogrzewczych – 90 kW - 120 kW  
Zapotrzebowanie na ciepło do celów uzyskania ciepłej wody użytkowej – 30 kW

Liczba miejsc postojowych – W ramach inwestycji projektuje się 48 miejsc postojowych zlokalizowanych w dwóch halach garażowych wewnątrz budynku (dwie kondygnacje, każda z oddzielnym wjazdem) oraz 7 miejsc postojowych zewnętrznych.

Zagospodarowanie odpadów – w wyniku użytkowania inwestycji mieszkaniowej powstawać będą wyłącznie odpady bytowe z możliwością sortowania gromadzone w projektowanym 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 dwukondygnacyjnym garażem na poziomach „-1” i „0” wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu w ramach uzupełnienia zabudowy Starego Miasta. Obiekt projektowany jako jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny. W budynku na kondygnacji podziemnej oraz na kondygnacji parteru zaprojektowano garaż na samochody osobowe (łącznie 48 miejsc postojowych). Ponadto na kondygnacji podziemnej znajduje się pomieszczenie węzła c.o. Na parterze umieszczono pomieszczenie porządkowe oraz pomieszczenie na pojemniki na odpady

(dostępne z zewnątrz). Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowano lokale mieszkalne oraz komórki lokatorskie. Ponadto na 1 piętrze znajduje się pomieszczenie techniczne elektryczne/teletechniczne.

Na działce zaprojektowano dojścia do budynku w formie utwardzonych chodników, zaś od wschodniej strony zaprojektowano ciąg pieszo-jezdny. Na terenie inwestycji zaprojektowano dodatkowo 7 miejsc postojowych, w tym jedno miejsce postojowe dla osób z niepełnosprawnościami. Ponadto na działce zaprojektowano zieleń niską w postaci trawników oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Projektowany jest jeden budynek mieszkalny wielorodzinny dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, tj. warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie jest wymagana realizacja placu zabaw oraz terenów rekreacyjnych. Pełny opis parametrów budynku znajduje się w koncepcji architektonicznej, która stanowi załącznik do wniosku.

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

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o następujących parametrach technicznych:

Zewnętrzne wymiary budynku ok. 20m x 41m ( $\pm 10\%$ );

Szerokość elewacji frontowej ok. 41m ( $\pm 10\%$ );

Ilość kondygnacji – 5 kondygnacji nadziemnych (budynek średniowysoki) oraz 1 kondygnacja podziemna;

Wysokość budynku do 18m,

Powierzchnia zabudowy budynku ok. 730 m<sup>2</sup> ( $\pm 10\%$ ).

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.

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

**Działka nr 109/5, obręb Elbląg 15, jednostka ewidencyjna 286101\_1.**

**Numer księgi wieczystej : EL1E/00080037/5**

**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 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**

Ustalenia MPZP	Planowane zmiany – układ docelowy
<i>Przeznaczenie: parking terenowy, dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego</i>	Przeznaczenie: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z funkcją parkingu podziemnego i naziemnego w obrysie budynku (jedna podziemna kondygnacja parkingowa, jedna nadziemną kondygnacja parkingowa)
<i>Rodzaj nawierzchni: zgodny ze „studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu”</i>	Rodzaj nawierzchni: chodniki od strony ul. Przymurze z płyt chodnikowych z posypką granitową (jasne), ciąg pieszo-jezdny z kostki brukowej

Planowana inwestycja uwzględnia ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W MPZP określono przeznaczenie terenu jako: parking terenowy z dopuszczeniem lokalizacji parkingu podziemnego. Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z funkcją parkingową na dwóch kondygnacjach. Na kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej projektuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Ponadto na terenie inwestycji zaprojektowano miejsca postojowe zewnętrzne. W świetle powyższego planowana inwestycja wypełnia zapisy MPZP w zakresie funkcji parkingowej i rozszerza ją o funkcję mieszkaniową.

**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 – uchwała 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 A2.

**UWARUNKOWANIA**

*I. Uwarunkowania środowiskowe:*

- *jednostka geograficzna: mezoregion Żuław Wiślanych;*
- *podłoże: gliny zwałowe przedzielone warstwami utworów piaszczysto-żwirowych;*
- *wody gruntowe: na głębokości około 2m ppt;*
- *tereny zieleni publicznej: zielony skwer w okolicach Placu Słowiańskiego wzdłuż ulicy Pocztowej (fragment Parku Planty);*
- *formy ochrony przyrody: 1 pomnik przyrody;*
- *źródła zanieczyszczenia środowiska: emisja niezorganizowana z ul. Rycerskiej i ul. Pocztowej (fragment drogi wojewódzkiej 503), Alei Armii Krajowej i linii tramwajowej wzdłuż ulicy Pocztowej.*

*II. Ład przestrzenny i wymogi jego ochrony*

• *Struktura funkcjonalno-przestrzenna:*

*Funkcja terenu i ogólny charakter zabudowy i zagospodarowania:*

- *funkcja dominująca: usługi publiczne z zakresu poczty i telekomunikacji, zielen publiczna o charakterze skweru, przestrzeń publiczna; usługi z zakresu: obsługi turystyki (hotele), gastronomii (restauracje), handlu detalicznego;*
  - *funkcja uzupełniająca: mieszkaniowa wielorodzinna;*
  - *funkcje zagrożone: usługi z zakresu handlu detalicznego;*
  - *funkcje agresywne: komunikacja torowo-kołowa;*
  - *funkcja wypierane: ogólnodostępne piesze przestrzenie publiczne.*
- *Struktura urbanistyczno-architektoniczna:*

- wysokość zabudowy: od 4 do 5 kondygnacji.
- gęstość zaludnienia: 53 os./1ha
- intensywność zabudowy: 0,55
- ogólna charakterystyka: plac otoczony zabudową pierzejową, budynki z przełomu XIX/XX, w części północnej zielen publiczna.
- Wartość estetyczna struktur przestrzennych i prawna ochrona konserwatorska:
  - obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków; w przeważającej części strefa obserwacji archeologicznej i 1 stanowisko archeologiczne (stanowisko nr 42).
- Układ komunikacji:
  - dostępność komunikacyjna: z ul. Rycerskiej, Pocztowej, 1 Maja na zasadzie prawoskrętów oraz z ul. Giermków i ulic wewnętrznych;
  - obsługa parkingowa: parking publiczny przy ul. Rycerskiej i na Placu Słowiańskim, miejsca postojowe wewnątrz kwartałów zabudowy.
- Fizjonomia:
  - główne ciągi miejskie i ich cechy: ul. Rycerska (odcinek północny) – Plac Słowiański – południowy odcinek ul. Pocztowej jest elementem jednej z ważniejszych arterii miasta na kierunku Północ-Południe. Ulica Rycerska wraz z Placem Słowiańskim są elementem układu urbanistycznego historycznego śródmieścia, w którym ulica Rycerska stanowi oś kompozycyjną jednostki skierowaną na Plac Słowiański; ulice Giermków i 1-go Maja, przebiegające prostopadle do ulicy Rycerskiej, są łącznikami pomiędzy Śródmieściem a Starym Miastem;
  - panoramy, punkty i ciągi widokowe: panorama Starego Miasta; budynek Poczty;
  - dominanty kompozycyjne: budynek hotelu Arbiter; budynek Poczty;
  - elementy specyficzne, cechy wyróżniające, stanowiące o tożsamości miejsca: wnętrze Placu Słowiańskiego w południowo – wschodniej jego części wraz z zachowanym elementem fontanny wybudowanej w 1908 roku według projektu H. Magnussena; budynek poczty w stylu neomanierystycznym z końca XIX w.; budynek hotelu Arbiter; ekspozycja na Stare Miasto; formy przestrzenne z Biennale Form Przestrzennych w Elblągu w latach 1965 – 1973.
- Stan zabudowy i zainwestowania
  - trwałość struktur przestrzennych: w przeważającej części struktury trwałe i w części utrwalone.
- Struktura władania gruntami:
  - struktura własnościowa: dominują grunty gminne – przede wszystkim tereny przestrzeni publicznej;
  - grunty pod budynkami: głównie w użytkowaniu wieczystym.
- Uwarunkowania inwestycyjne:
  - bardzo dobry dostęp do wszelkiej infrastruktury społecznej i technicznej;
  - trudności wynikające z wydzielonych geodezyjnie działek po zewnętrznym obrysie budynku oraz związane z wkomponowaniem nowej zabudowy w istniejącą strukturę urbanistyczno-architektoniczną
  - uzupełnienie w formie pierzei „plombowych”.
- Dostępność do infrastruktury społecznej:
  - podstawowa opieka zdrowotna: bardzo dobra;
  - placówki oświatowe, kulturalne i usługi publiczne: bardzo dobra;
  - publiczna komunikacja zbiorcza: bardzo dobra.
- Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną:
  - woda: bardzo dobre;
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych: bardzo dobre;
  - energia elektryczna: bardzo dobre;
  - energia cieplna: bardzo dobre;
  - gaz: bardzo dobre.

## **KIERUNKI**

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

- intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej na zasadzie wkomponowywania w istniejący układ urbanistyczny zabudowy uzupełniającej ze szczególną dbałością o zagospodarowanie przestrzeni publicznej - integracyjnego punktu węzłowego – Placu Słowiańskiego; 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 A2 brutto – 0,8, 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.

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

- czynna ochrona zieleni wysokiej;
- zachowanie i uzupełnianie istniejących, a także sadzenie nowych szpalerów zieleni przyulicznej celem poprawy mikroklimatu miejskiego i osłony akustycznej terenów mieszkaniowych;
- ustawowa ochrona pomnika przyrody (dąb szypułkowy) – znajdującego się na terenie Placu Słowiańskiego.

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

- należy chronić historycznie ukształtowaną kompozycję i strukturę urbanistyczno- architektoniczną 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.

Obszary wymagające rehabilitacji:

- przestrzenie publiczne.

Zaprojektowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji wynosi ok. 26,4%. Zabudowa o wysokości 5 kondygnacji. Zakłada się uzupełnienie istniejącej zieleni w ramach inwestycji towarzyszących (na działkach wskazanych w pkt. 1, poza działką inwestora) w formie żywopłotów 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. Wieżowej (dz. nr 355/6);
- Dostęp do miejskiej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej;
- Dostęp do sieci elektroenergetycznej;

Inwestycję lokalizuje się w mieście Elblągu przy ul. Wieżowej:

- w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego (w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców):
  - a) przystanek autobusowy Pl. Słowiański 2 obsługujący linie nr 12, 14, 15, 21 zlokalizowany przy ul. Pocztovej w odległości ok. 110m;
  - b) przystanek tramwajowy Plac Słowiański 1 oraz Plac Słowiański 2 obsługujący linie nr 1, 2, 3, 4, 5 zlokalizowany w odległości ok. 180m.

- 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 62 osób tj. 5 osób. W zakresie dopuszczalnej odległości zlokalizowane są następujące szkoły:
  - c) Szkoła Podstawowa nr 8 przy ul. Szańcowej 2 w odległości ok. 700 m;
  - d) Szkoła Podstawowa nr 21 przy ul. Zbyszka Godlewskiego 1 w odległości ok. 300 m;
  - e) Szkoła Podstawowa nr 23 przy ul. Słonecznej 14 w odległości ok. 900 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 62 osób tj. 3 osoby. W zakresie dopuszczalnej odległości zlokalizowane są następujące przedszkola:
  - a) Przedszkole nr 5 przy ul. Szańcowej 9 w odległości ok. 700 m;
  - b) Przedszkole nr 6 przy ul. Browarnej 13 w odległości ok. 1100 m;
  - c) Przedszkole nr.10 przy ul. Mącznej 8 w odległości ok. 400 m;
  - d) Przedszkole nr.11 przy ul. Mikołaja Kopernika 2w odległości ok. 1400 m;
  - e) Przedszkole nr.13 przy ul. Kosynierów Gdyńskich 57 w odległości ok. 900 m;
  - f) Przedszkole nr 14 przy ul. Bałuckiego 17 w odległości ok. 800 m;
  - g) Przedszkole nr 17 przy ul. Karowej 30 w odległości ok. 1100 m;
  - h) Przedszkole nr 19 przy ul. Ślusarskiej 8 w odległości ok. 300 m.

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

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 (62 osoby) oraz wskaźnika 4 m<sup>2</sup> na osobę dające zapotrzebowanie terenu 248 m<sup>2</sup>. W obszarze inwestycji projektuje się min 313 m<sup>2</sup> ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i rekreacji. Ponadto w bliskim sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowana jest urządzona przestrzeń parkowa.

Projektowany budynek mieszkaniowy nie przekracza wysokości 14 kondygnacji. Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny 5-kondygnacyjny (średniowysoki).

Z poważaniem

**PREZES ZARZĄDU**  
  
 Marek Hermanowicz

W załączeniu:

- koncepcja urbanistyczno-architektoniczna;
- 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;

**BIURO PROJEKTOWE**  
**» MYTYCH «** Spółka z o.o.  
 32-300 ELBLĄG, ul. Żyrardowska 83 C  
 ☎ (55) 2343719 ☎ (55) 2340460  
 REGON 170988382 NIP 578-27-98-806  
 KRS 0000169570 PKD 4110 Z