

**KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
POŁOŻONEJ W ELBLĄGU PRZY UL. STARY RYNEK / WIGILIJNA**

JEDNOSTKA
EWIDENCYJNA: 286101_1, M. Elbląg

OBRĘB: 0015

NR DZIAŁKI: 149/6, 149/18, 192/8

ADRES : 82-300 ELBLĄG, UL. STARY RYNEK / WIGILIJNA

INWESTOR : Z&B DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWA
82 – 827 Sopot, ul. Gen. Władysława Sikorskiego 4 lok.1

DATA : KWIECIEŃ 2019

STADIUM : PROJEKT KONCEPCYJNY

PROJEKTOWAŁ	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ	DATA	PODPIS
specjalność ARCHITEKTONICZNA do projektowania bez ograniczeń	mgr inż. arch. TOMASZ KARPOWICZ	PO/KK/238/2008	KWIECIEŃ 2019	

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. DOKUMENTY I PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

1.1. DOKUMENTY PRAWNE

- Uprawnienia i zaświadczenia projektanta
- Mapa zasadnicza
- Mapa ewidencyjna
- Wypis z rejestru gruntów
- Fotografia przedstawiająca widok kamienic od strony ulicy Stary Rynek przed 1945 rokiem
- Pomiar geodezyjne

1.2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

- 1.2.1. Podstawa opracowania
- 1.2.2. Jednostki projektowe i autorzy opracowania - branża architektura

2. OPIS TECHNICZNY

- 2.1. Przedmiot inwestycji
- 2.2. Istniejący stan zagospodarowania
- 2.3. Projektowany stan zagospodarowania
- 2.4. Analiza urbanistyczno-architektoniczna
 - 2.4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 2.4.2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy
 - 2.4.3. Kompozycja architektoniczna obiektów
 - 2.4.4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 2.4.5. Przebieg głównych elementów dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 2.4.6. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 2.4.7. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi
 - 2.4.8. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań
 - 2.4.9. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań
 - 2.4.10. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową
 - 2.4.11. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu
 - 2.4.12. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu
 - 2.4.13. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej pod względem 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
 - 2.4.14. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej
 - 2.4.15. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko
- 2.5. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 2.6. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- 2.7. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- 2.8. Uwagi końcowe

3. DOKUMENTACJA RYSUNKOWA

3.1. INWENTARYZACJA

Rys. I-1	RZUT PIWNIC
Rys. I-2	RZUT PRZYZIEMIA
Rys. I-3	PRZEKRÓJ I ELEWACJA

3.2. PROJEKT KONCEPCYJNY

Rys. Z-1	PLAN SYTUACYJNY
Rys. A-1	RZUT PIWNIC
Rys. A-2	RZUT PRZYZIEMIA
Rys. A-3	RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
Rys. A-4	SYLWETA ZACHODNIA - UL. STARY RYNEK
Rys. A-5	SYLWETA POŁUDNIOWA - UL. WIGILIJNA
Rys. W-1	WIZUALIZACJE

1. DOKUMENTY I PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

I.dz. 1332/POIA/2008

Gdańsk, dnia 15 grudnia 2008 r.

sygnatura akt: PO/KK/238/2008

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust 2 i 3, art. 13 ust.1 pkt 1 i art.14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006r. nr 156, poz.1118, zm. Nr 170, poz. 1217, z 2007r. nr 88, poz. 587, nr 99, poz. 665, nr 127, poz. 880, nr 191, poz. 1373, nr 247, poz. 1844, Dz. U. z 2008r. nr 145, poz. 914, nr 199, poz. 1227, nr 206, poz. 1287), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052; z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 150, poz. 1247; z 2008 r. Nr 210, poz. 1321), oraz art.104 i 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170 poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524),

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. Tomasz Marcin Karpowicz

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

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

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

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów:

Przewodniczący Komisji	Wiceprzewodnicząca Komisji	Wiceprzewodniczący Komisji	Sekretarz Komisji	Członek Komisji	Członek Komisji
Konrad Pławiński	Elżbieta Zdunkowska - Mróz	Romuald Cieluch	Joanna Wciorka - Kiernicka	Barbara Wilemborek	Antoni Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Tomasz Marcin Karpowicz, 80-180 Kowale, Aresa 19/ 2
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - 2) Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. a.a.

80-836 Gdańsk, ul. Targ Węglowy 27. Tel.: 058 300 06 56. Fax: 058 305 27 20. E-mail: pomorska@iarp.pl [Http://www.pomorska.iarp.pl](http://www.pomorska.iarp.pl)
Regon: 017466395 - 00028 Konto: PKO BP SA III O / Gdańsk Nr 24 1020 1811 0000 0202 0015 3205



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Tomasz Marcin Karpowicz

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **PO/KK/238/2008**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0998**.

Członek czynny od: 26-03-2009 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 01-08-2018 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2019 r.**

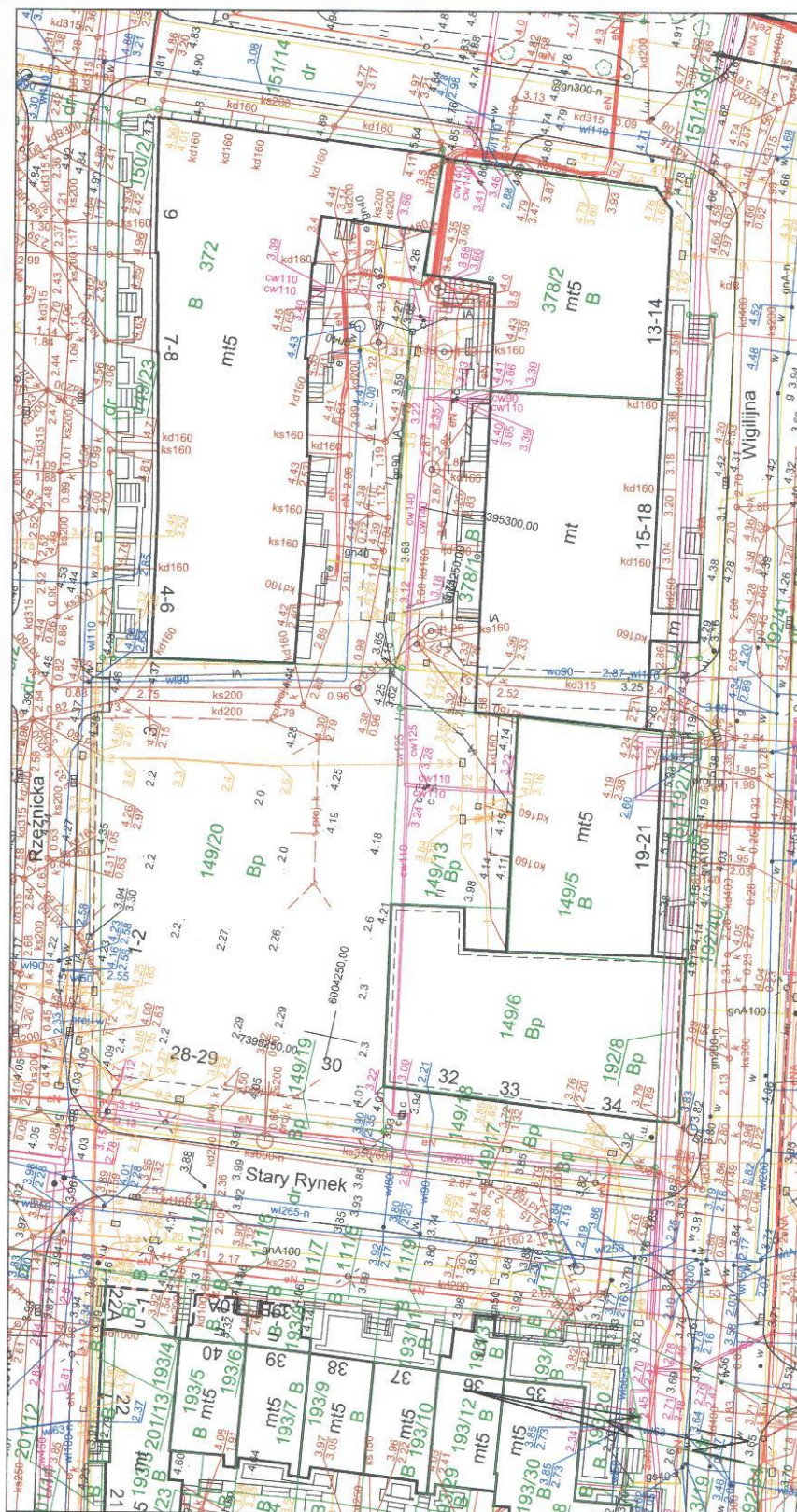
Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0998-FD5A-9E66-EFC6-6671

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

MAPA ZASADNICZA



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:500

ul. Stary Rynek

Jednostka ewidencyjna: 286101_1, M. Elbląg
Obręb : 15

Nazwa układu współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7
układu wysokości: Kronsztadt 60
Sektora: 7.216.07.05.4.1, 7.216.07.05.4.3
DGNI-MODGIK. 6642.180.2019
WINGK_OF_RR.X.7611-1-706

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA ELBLĄGA
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 2861.1995.588
Data wykonania kopii	13-03-2019
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	<i>Zap. PREZYDENTA MIASTA</i> 13-03-2019 Zap. PREZYDENTA MIASTA

MAPA EWIDENCYJNA



MAPA EWIDENCYJNA

Skala: 1:1000

obiekt:

Województwo: warmińsko-mazurskie

Powiat: m. Elbląg

Gmina: Miasto Elbląg

Jednostka ewidencyjna: 286101_1, M.Elbląg

Obręb: 15

Nazwa układu współrzędnych płaskich prostokątnych: PL-2000/7

DGNIG-

WINGIK_OL_RR.X.7611-1-7/06

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Horatym

Inspektor Referatu Geodezji i Katastru
w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji

13-03-2019

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

URZĄD MIEJSKI w ELBLĄGU 82-300 ELBLĄG, ul. Łączności 1		Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: M. Elbląg Jednostka ewidencyjna: M. Elbląg Obręb ewidencyjny: 286101_1.0015, 15 Miejscowość: Elbląg (idTERYT: 0932703)					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2019-03-13 08:45:33							
Jednostka rejestrowa gruntów: 286101_1.0015.G189							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 Z&B Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa REGON: 380695424 Siedziba: 82-827 Sopot Gen. Władysława Sikorskiego 4 lok.1					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	149/6	Stary Rynek 31,32,33,34	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0424	0.0424	EL1E/00046525/3
Identyfikator działki: 286101_1.0015.149/6				Rejon statystyczny: 286101_1 RS.160540 Rejestr zabytków: 77/1/59			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0424							

W dniu: 2019-03-13

dokument sporządzony przez: Adam Haratym

Dokument niniejszy przeznaczone jest do dokonywania wpisu w Księdze Wieczystej.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Adam Haratym
Inspektor Referatu Geodezji i Katastru
w Departamencie Gospodarki Miastami i Osiedlami

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

URZĄD MIEJSKI w ELBLĄGU 82-300 ELBLĄG, ul. Łączności 1		Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: M. Elbląg Jednostka ewidencyjna: M. Elbląg Obręb ewidencyjny: 286101_1.0015, 15 Miejscowość: Elbląg (idTERYT: 0932703)					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2019-03-14 10:58:16							
Jednostka rejestrowa gruntów: 286101_1.0015.G711							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 Z&B Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa REGON: 380695424 Siedziba: 82-827 Sopot Gen. Władysława Sikorskiego 4 lok.1					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha] działki [ha]		Nr KW
2	149/18	Wigilijska -	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0083	0.0083	EL1E/00106727/8
Identyfikator działki: 286101_1.0015.149/18				Rejon statystyczny: 286101_1.RS.160540 Rejestr zabytków: 77/1/59			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0083							

W dniu: 2019-03-14

dokument sporządzony przez: Damian Gurański

Dokument niniejszy przeznaczone jest do dokonywania wpisu w Księdze Wieczystej.



Z up. PREZIDENTA MIASTA
Damian Gurański
Specjalista Referatu Geodezji i Katastru
w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

URZĄD MIEJSKI w ELBLĄGU 82-300 ELBLĄG, ul. Łąčności 1		Województwo: warmińsko-mazurskie Powiat: M. Elbląg Jednostka ewidencyjna: M. Elbląg Obręb ewidencyjny: 286101_1.0015, 15 Miejscowość: Elbląg (idTERYT: 0932703)					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2019-03-14 11:01:09							
Jednostka rejestrowa gruntów: 286101_1.0015.G712							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 15.1 Z&B Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa REGON: 380695424 Siedziba: 82-827 Sopot Gen. Władysława Sikorskiego 4 lok.1					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewiden- cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
2	192/8	Wigilijna-Swiętego Ducha	Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	Bp	0.0031	0.0031	EL1E/00106728/5
Identyfikator działki: 286101_1.0015.192/8				Rejon statystyczny: 286101_1.RS.160540 Rejestr zabytków: 77/1/59			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0031							

W dniu: 2019-03-14

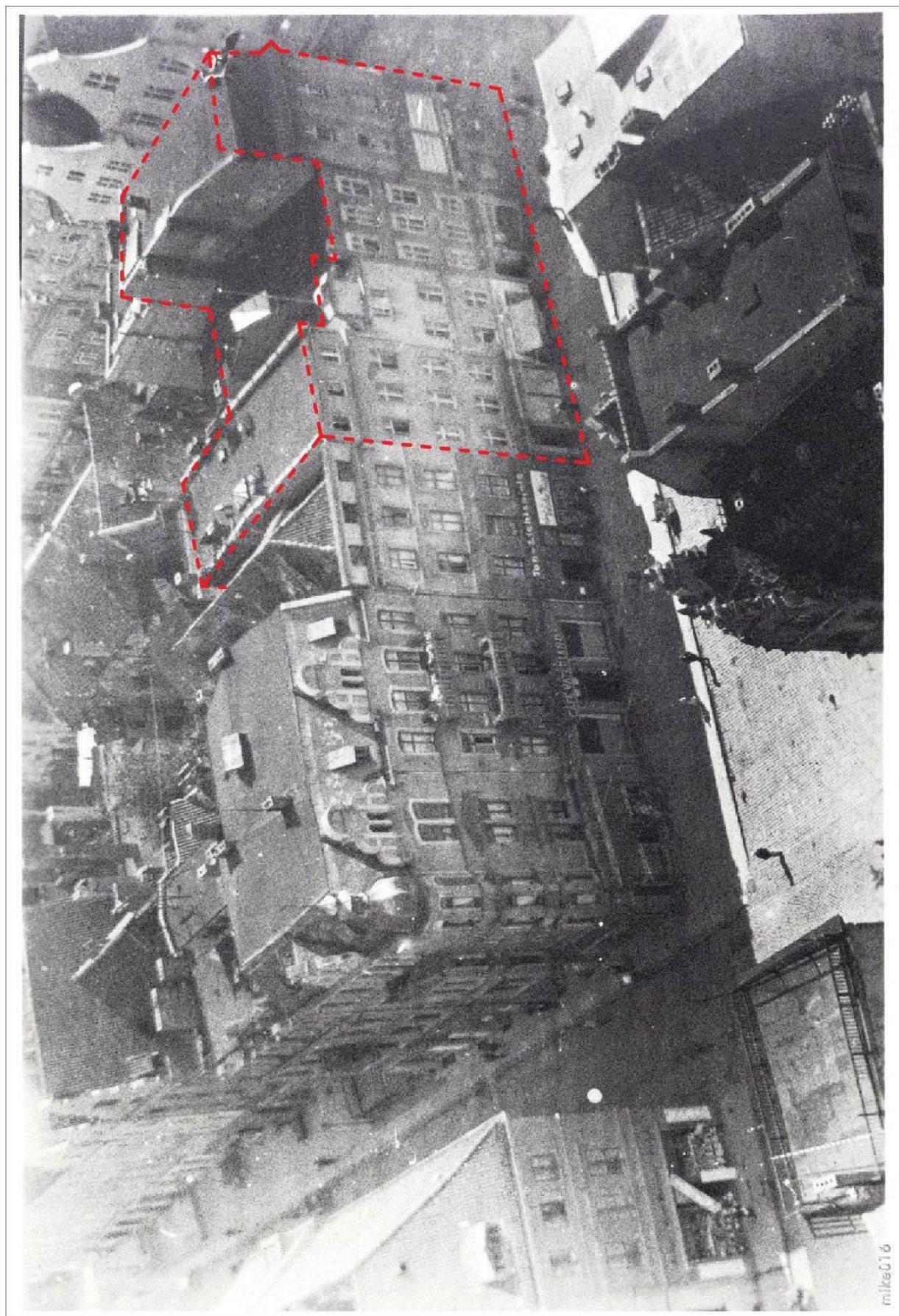
dokument sporządzony przez: Damian Gurański

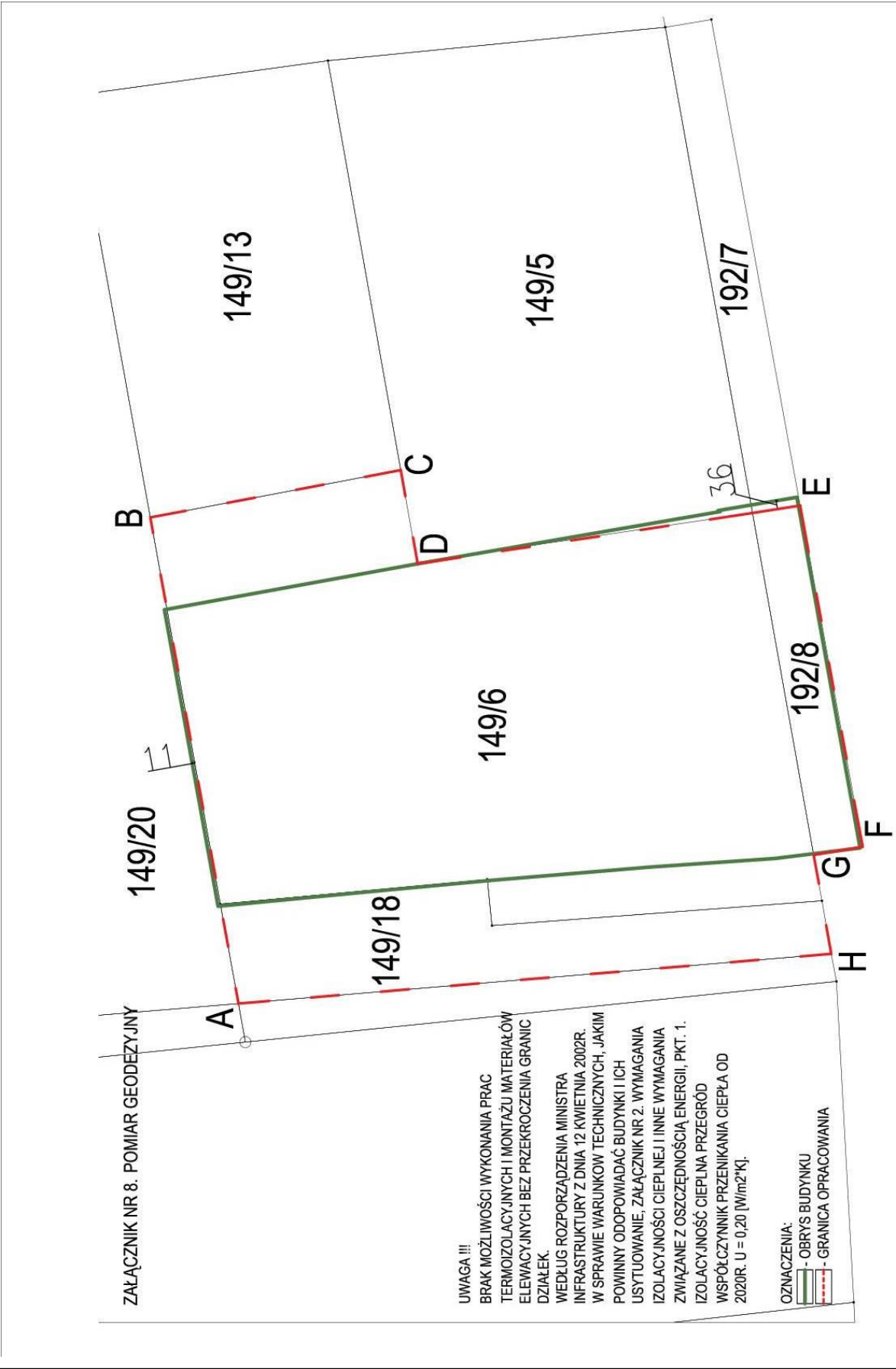
Dokument niniejszy przeznaczone jest do dokonywania wpisu w Księdze Wieczystej.



Z up. PREZYDENTA MIASTA
Damian Gurański
Specjalista Referatu Geodezji i Katastru
w Departamencie Geopodatków, Nieruchomości i Geodezji
.....
(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

FOTOGRAFIA PRZEDSTAWIAJĄCA WIDOK KAMIENIC OD STRONY ULICY STARY RYNEK PRZED 1945 ROKIEM





1.2. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA

1.2.1. Podstawa opracowania

Podstawą do opracowania projektu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej położonej w Elblągu przy ul. Stary Rynek i Wigilijna, na działkach nr 149/6, 149/18, 192/8 obręb 0015, są:

- Wytyczne i program Inwestora.
- Wizja lokalna
- Dokumentacja fotograficzna
- Mapa zasadnicza
- Mapa ewidencyjna
- Wypis z rejestru gruntów
- Inwentaryzacja istniejącej części obiektu budowlanego
- Pomiary geodezyjne
- Materiały archiwalne przedstawiające widoki kamienic przed 1945 rokiem

Podstawa prawna:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015 poz.1422)
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 poz. 462)

1.2.2. Jednostka projektowa i autorzy opracowania

Jednostka projektowa:

Autorska Pracownia Projektowa ARCHITEKA - Tomasz Karpowicz
80-175 Gdańsk, ul. Jabłoniowa 20/113
tel. 696 022 373, www.architeka.net

Autor opracowania:

mgr inż. arch. Tomasz Karpowicz, nr uprawnień projektowych PO/KK/238/2008

2. OPIS TECHNICZNY

2.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem planowanej inwestycji mieszkaniowej jest obiekt wielorodzinny położony 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.

2.2. Istniejący stan zagospodarowania

Opracowywany teren zlokalizowany jest w ścisłym centrum miejscowości, na obszarze Starego Miasta w Elblągu, którego układ urbanistyczny został wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 27 czerwca 1959 r., pod numerem 77/1/59. W związku z powyższym prowadzenie prac budowlanych na tym terenie wymaga pozwolenia elbląskiej Delegatury Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie.

Obecnie na przedmiotowym terenie znajduje się rozpoczęta budowa w ramach kondygnacji piwnicy i parteru, będąca realizacją w oparciu o projekt z 1987 r. Obiekt w obecnym kształcie wpisuje się w istniejący narożnik kwartału zabudowy pierzejowo, ma bryłę zwartą, na planie prostokąta, z charakterystycznymi otworami w elewacji zwieńczonymi łukiem. W ramach piwnicy zachowały się mury historyczne kamienic staromiejskich.

Zagospodarowanie terenu przeznaczonego pod inwestycję obejmuje przedmiotowy budynek, część ciągu pieszego w ramach ulicy Stary Rynek oraz fragment wewnętrznego dziedzińca kwartału zabudowy mieszkaniowej który planuje się wykorzystać pod nadbudowę kondygnacji piwnicy oraz jako teren utwardzony. Teren inwestycji jest w pełni uzbrojony. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu lub w jego zakresie zlokalizowane są sieci ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazowa.

2.3. Projektowany stan zagospodarowania

W ramach planowanej inwestycji zaadoptowany zostanie istniejący obiekt parterowy z podpiwniczeniem. W związku z historyczną wartością ścian fundamentowych i piwnicznych zostaną one pozostawione w niezmienionej formie i odrestaurowane. Proponuje się pozostawienie istniejącego wtórnego układu konstrukcyjnego kondygnacji piwnicy i parteru i wprowadzenie zmian jedynie w układzie ścian działowych. W ramach parteru i części piwnic wprowadzono funkcję usługową, pozostała część tych kondygnacji posłuży do obsługi inwestycji mieszkaniowej. W ramach inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano nadbudowę istniejącego obiektu o dodatkowe 5 kondygnacji (6 kondygnacji w części północno-wschodniej gdzie zachowały się tylko historyczne piwnice). Przewiduje się wykonanie 30 lokali mieszkalnych o zróżnicowanym układzie i powierzchni.

Bryła obiektu zaplanowana została z uwzględnieniem historycznego podziału na parcele oraz z odtworzeniem historycznych linii zabudowy i kompozycji wnętrza urbanistycznych. Zakłada się nawiązanie nowej zabudowy do architektury historycznej w zakresie formy i podziałów architektonicznych elewacji, materiałów budowlanych i kolorystyki.

W ramach pozostałego terenu inwestycji zaplanowano tereny utwardzone – od strony zachodniej uzupełnienie ciągu pieszego w ramach ulicy Stary Rynek, zaś od strony północno-wschodniej, od wnętrza kwartału zabudowy utworzenie dojścia do obiektu. Obiekt planuje się podłączyć pod wszystkie media niezbędne do funkcjonowania inwestycji mieszkaniowej. Sieci ciepłownicza, kanalizacji sanitarnej,

kanalizacji deszczowej, wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna i gazowa zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lub w jego zakresie.

2.4. Analiza urbanistyczno-architektoniczna

2.4.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Na przedmiotowym 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 stanowić będzie dojście do obiektu. Zaplanowano również wykonanie przyłączy mediów niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

2.4.2. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy

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.

2.4.3. Kompozycja architektoniczna obiektów

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.

2.4.4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania 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).

2.4.5. Przebieg głównych elementów dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja zlokalizowana jest bezpośrednio przy drogach publicznych - ul. Stary Rynek oraz Wigilijna. Zlokalizowana od zachodu ul. Stary Rynek jest zamknięta dla ruchu kołowego ogólnodostępnego z wyłączeniem zaopatrzenia, natomiast położona od południowej strony ul. Wigilijna jest w pełni dostępna. Dojazd do budynku zapewniono również od wnętrza kwartału zabudowy, poprzez przejazdy w ramach pierzei ulic Wigilijna i Rzeźnicka.

Dojścia do części usługowej budynku od strony ulicy Stary Rynek, natomiast do części mieszkaniowej z wewnętrznego dziedzińca kwartału zabudowy, od strony północno-wschodniej.

2.4.6. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja planowana jest jako realizacja jednoetapowa

2.4.7. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji położony jest w ścisłym centrum miejscowości, na terenie Starego Miasta w Elblągu. Centralne położenie w tkance miejskiej zapewnia dobry dostęp do wszystkich części Elbląga i okolic dzięki sprawnym połączeniom komunikacyjnym w tym także transportem publicznym. Najbliższe tereny sąsiednie to zabudowa mieszkalno-usługowa starówki, w tym szeroki wachlarz obiektów usługowo-kulturalnych. Przedmiotowy obiekt budowlany zaplanowano w bezpośrednim sąsiedztwie rynku staromiejskiego - ul. Stary Rynek, która stanowi główną przestrzeń publiczną miasta. Lokalizacja zapewnia dobry dostęp zarówno do szeregu usług podstawowych takich jak sklepy, szkoły, przedszkola, żłobki, biblioteki czy kościoły, jak i do usług ponadpodstawowych wśród których znajdziemy szereg restauracji i kawiarni, galerie, muzeum, itp. Dodatkowym atutem terenu Starego Miasta jest zlokalizowana od zachodu rzeka Elbląg. Otaczające rzekę bulwary stanowią doskonale miejsce rekreacji. Teren posiada duży potencjał rozwojowy ze względu na szereg planowanych inwestycji na terenie dzielnicy (dalsze prace rewitalizacyjne zespołu staromiejskiego) jak i inwestycje towarzyszące m.in. planowany rozwój żeglugi i portu elbląskiego związany z przekopem Mierzei Wiślanej.

2.4.8. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 39,5 m²

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1600,0 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 60,0 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1608,5 m²

2.4.9. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba mieszkań – 25

Maksymalna liczba mieszkań – 30

2.4.10. 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 19,9% powierzchni użytkowej mieszkań.

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, działalność handlowa i usługowa może być realizowana w ramach wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej pod warunkiem że nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

2.4.11. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia 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, wodociagową, 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.

2.4.12. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

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

- sieć wodociagową, 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).

2.4.13. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej pod względem 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 wodociagowej – 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 wnętrza kwartału zabudowy. Zapewnia się możliwość segregacji odpadów. Odpady przekazywane będą do utylizacji miejskiemu przedsiębiorstwu oczyszczania.

2.4.14. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej

Powierzchnia terenu dla przedmiotowej inwestycji: działki nr 149/6, 149/8, 149/18 – 531,0 m²

Powierzchnia terenów utwardzonych – 113 m²

Powierzchnia zabudowy – 418,0 m²

Powierzchnia użytkowa całkowita – 2351,5 m²

Powierzchnia użytkowa mieszkalna – 1608,5 m²

Powierzchnia ruchu mieszkalna – 350,1 m²

Powierzchnia użytkowa usługowa – 320,5 m²

Powierzchnia ruchu usługowa – 57,0 m²

Powierzchnia usługowa budynku (techniczna) – 15,4 m²

Ilość kondygnacji – 6 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacja podziemna

Wysokość budynku ok. 23,5 m

Szerokość elewacji zachodniej (od ul. Stary Rynek) – 27,5 m

Szerokość elewacji południowej (od ul. Wigilijnej) – 15,5 m

2.4.15. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej 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.113ust.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.

2.5. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami Miejsowego 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 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.
- §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.

2.6. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

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 wnętrza 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 uczytelnienie 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 (pierzewowej, 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 istniejącego 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.

2.7. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

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.

2) Zapewniono dostęp do miejskich sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej

3) Zapewniono dostęp do sieci elektroenergetycznej

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

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

Żłobki – publiczne

Żłobek Miejski nr 2, Adama Asnyka 4, 82-300 Elbląg	1700 m
Żłobek Miejski nr 4, Wojciecha Zajchowskiego 1	1600 m
Żłobek Miejski Nr 5, Kalenkiewicza 25, 82-300 Elbląg	3400 m

Żłobki – niepubliczne

KLUBIK „WIKI”, ul. Częstochowska 5, 82-300 Elbląg

AKADEMIA WCZESNEGO NAUCZANIA, ul. Kosynierów Gdyńskich 25 oraz ul. Hodowlana 10, 82-300 Elbląg

KLUB ROZWOJU MALUCHA ‘U TYGRYSKA”, ul. Michała Kajki 7, 82-300 Elbląg

Niepubliczny Żłobek „Piekarczyk”, ul. Niemcewicza 1, 82-300 Elbląg

3. Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom zostało potwierdzone stosownym zaświadczeniem, o którym jest mowa w art.17 pkt. 3 Ustawy, uzyskanym przez inwestora i dołączonym do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

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 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
--	--------

Żegluga Ostródzko - Elbląska Sp. z o.o., Wodna 1B, 82-300 Elbląg	250 m
--	-------

Parki rekreacyjne

Rodzinny Park Rozrywki Nowa Holandia, 82-310, Nowe Pole 1B, 82-300 Nowe Pole	3200 m
--	--------

Activity Park, Fabryczna 5, 82-300 Elbląg	1100 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, Gwiazdna 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, Radomska 5, 82-300 Elbląg
Olimpia. Klub sportowy, Agrykola 8, 82-300 Elbląg

Sport - prv

Szkoła Tenisa i Squasha Score, 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

Taniec - prv

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

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

2.8. Uwagi końcowe

- Niniejszy projekt jest chroniony prawem autorskim
- Dokonywanie jakichkolwiek zmian względem projektu bez zgody projektanta jest zabronione.
- Kopiowanie niniejszej dokumentacji lub jej części bez zgody projektanta jest zabronione.
- Wszelkie zmiany względem projektu należy konsultować z projektantem. W przypadku jakichkolwiek niejasności dotyczących projektu lub niniejszej dokumentacji należy kontaktować się z projektantem.
- Wymiary na rysunkach określone liczbami są ważniejsze od wymiarów wynikających ze skali rysunku.
- W tabelach zsumowano powierzchnie rzeczywiste, nie uwzględniając poszczególnych zaokrągleń.
- Wszystkie zastosowane w ramach inwestycji materiały budowlane muszą posiadać pozytywne świadectwo ITB oraz atesty zdrowotne PZH i być ujęte w aktualnych wykazach materiałów budowlanych opracowanych przez Zakład Higieny Komunalnej PZH w Warszawie .
- Wszystkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz warunkami bhp i pod uprawnionym nadzorem .
- Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość prac oraz zgodność ich wykonania z projektem architektoniczno-konstrukcyjnym, obowiązującymi przepisami prawnymi i technicznymi.
- Wykonawca nie może wykorzystać jakichkolwiek wyraźnych błędów lub braków w projekcie na swoją korzyść. W przypadkach, gdy wykonawca wykrył błędy, powinien natychmiast powiadomić o tym inwestora, który nakaże wprowadzenie niezbędne zmiany lub uzupełnienia.

- Przy wykonywaniu prac przestrzegać wytycznych producenta materiałów, zaleceń opracowanych dla użytych systemów technologicznych i instrukcji stosowania i montażu. Do prac budowlanych i wykończeniowych należy stosować materiały o najwyższych parametrach technicznych i najwyższej jakości, oraz posiadające odpowiednie aktualne atesty i certyfikaty dopuszczające ich stosowanie w takich obiektach potwierdzone wymaganymi ocenami zgodności oraz aprobatą techniczną.

mgr inż. arch. Tomasz Karpowicz



3. DOKUMENTACJA RYSUNKOWA

3.1. INWENTARYZACJA

3.2. PROJEKT KONCEPCYJNY