

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM I USŁUGAMI
NA KONDYGNACJI PARTERU Z KOMPLEKSOWYM ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

ADRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

83-300 ELBLĄG, UL. ŚWIĘTEGO DUCHA I BULWAR ZYGMUNTA AUGUSTA

KATEGORIA OBIEKTU

XIII

IDENTYFIKATORY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

**286101_1.0015.192/30; 286101_1.0015.206/1; 286101_1.0015.206/9; 286101_1.0015.206/11;
286101_1.0015.206/13; 286101_1.0015.142/7; 286101_1.0015.142/8;**

IMIĘ I NAZWISKO/NAZWA INWESTORA

„MYTYCH” NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.

ADRES INWESTORA

82-300 ELBLĄG, UL. ŻYRARDOWSKA 83C

ZAKRES OPRACOWANIA FUNKCJA PROJEKTOWA	IMIĘ I NAZWISKO SPECJALNOŚĆ UPRAWNIEN I NUMER UPRAWNIEN	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
PROJEKTANT	MGR INŻ. ARCH. JAKUB BRDAK W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ 02/POOKK/V/2018	7 maja 2025	

Spis treści

I. Uprawnienia projektantów	3
II. Opis do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.....	5
1. Lokalizacja inwestycji	5
2. Opis stanu istniejącego	5
3. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.....	5
4. Układ urbanistyczny i kompozycja architektoniczna.....	6
5. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.....	8
6. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	9
7. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi	9
III. Załączniki.....	10
III. Załączniki	
Wizualizacje	
PZT – Projekt zagospodarowania terenu	

I. Uprawnienia projektantów



POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0994

Gdańsk, dnia 20 czerwca 2018 r.

DECYZJA nr 02/POOKK/V/2018

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz. 12, 317, 650), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z 2018 r. poz. 149, 650)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. Jakub Brdak

ur. w dniu 05.12.1988 r. w Elblągu

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:

**projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego, sprawowanie kontroli technicznej
utrzymania obiektów budowlanych.**

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

Pouczenie

1. Od powyższej decyzji przysługuje Panu prawo wniesienia odwołania do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Przewodnicząca Komisji Elżbieta Zdunkowska-Mróż Architekt IARP	Wiceprzewodniczący Komisji Romuald Cieluch Architekt IARP	Wiceprzewodnicząca Komisji Daniela Milan-Konopka Architekt IARP	Sekretarz Komisji Joanna Wciorka – Konat Architekt IARP
Członek Komisji Ewa Brach Architekt IARP	Członek Komisji Adam Drohomirecki Architekt IARP	Członek Komisji Marek Kleczkowski Architekt IARP	Członek Komisji Andrzej Kwieciński Architekt IARP
			Członek Komisji Krzysztof Swędryński Architekt IARP

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Jakub Brdak
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. a/a



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. Jakub Brdak

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **02/POOKK/V/2018**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1556**.

Członek czynny od: 12-09-2018 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-03-2025 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-08-2025 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1556-8394-AYAA-1C2F-8Y4A

II. Opis do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej

1. Lokalizacja inwestycji

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie starego miasta w Elblągu, obręb nr 15, na działkach budowlanych: 192/30; 206/1; 206/9; 206/11; 206/13; 142/7; oraz części działki nr 142/8 o powierzchni: 13 m².

Inwestycja podzielona jest na inwestycję mieszkaniową i towarzyszącą (wg Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących), których realizacja jest powiązana i nie jest przewidziane etapowanie inwestycji.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana na działkach:

192/30; 206/1; 206/9; 206/11; 206/13;

Inwestycja towarzysząca zlokalizowana na działce 142/7 oraz części działki 142/8.

2. Opis stanu istniejącego

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się zieleń nieuporządkowana oraz pozostałości po historycznej zabudowie: historyczne fundamenty (częściowo odkopane) i historyczny mur ceglany wzdłuż południowej granicy działki. Działki przeznaczone na inwestycję mieszkaniową są ogrodzone (od strony zachodniej i północnej ogrodzenie tymczasowe, przeznaczone do usunięcia). Na terenie inwestycji znajdują się 22 drzewa i dwa istniejące stanowiska dla osób niepełnosprawnych znajdujące się przy Bulwarze Zygmunta Augusta (przewidziane do pozostawienia).

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

2.1. Uzbrojenie podziemne

Teren inwestycji jest uzbrojony. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza, gazowa, elektroenergetyczna, deszczowa, sanitarna i wodna. Istniejące uzbrojenie umożliwi przyłączenie projektowanej inwestycji do sieci zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od operatorów miejskich sieci.

Na terenie inwestycji znajdują się istniejące sieci: ciepłownicza, sanitarna, teletechniczne, elektroenergetyczne, gazowa i deszczowe.

2.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Teren objęty opracowaniem (poza częścią obejmującą działkę nr 142/8) objęty jest ustaleniami **Uchwały nr XIX/581/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulicy Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta w Elblągu** – teren oznaczony symbolem literowym U.

Działka budowlana znajdująca się na części działki nr 142/8 objęta jest ustaleniami **Uchwały nr XXIX/525/97 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu** – tereny oznaczone symbolami K-3L i K-4L.

3. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami na kondygnacji parteru. Realizowany jest w strefie zabudowy śródmiejskiej. W garażu podziemnym projektowanych jest 27 stanowisk postojowych, w części mieszkaniowej projektowanych jest 25 lokali mieszkalnych, na parterze projektowane są 3 lokale usługowe z możliwością ich połączenia funkcjonalnego w lokale o dowolnej konfiguracji (powierzchnia do 20% PUM). Zagospodarowanie terenu składa się z obszarów zieleni urządzonej i obszarów o funkcji komunikacyjnej (chodniki, schody, zjazd do garażu podziemnego, zjazd z fragmentem utwardzonej drogi wewnętrznej dla dostaw i odbioru śmieci), a także frontów usługowych (przedproże kamienicy przy ul. Świętego Ducha 2, tarasy przed kamienicą przy ul. Świętego Ducha 1 (narożną) i wzdłuż rzeki Elbląg. Fronty te stanowią

będą krawędź przestrzeni publicznych – to miejsce odpowiednie dla sklepów, usług, kultury, a przede wszystkim dla usług gastronomii do prowadzenia sezonowych ogródków. Fronty te służą poprawie jakości przestrzeni publicznej i stworzeniu atrakcyjnej i chętnie użytkowanej przestrzeni z widokiem na rzekę Elbląg i Bulwar Zygmunta Augusta. Na terenie inwestycji nie są planowane nowe stanowiska postojowe zewnętrzne – do zachowania przewidziano jedynie 2 istniejące stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych związane funkcjonalnie z Bulwarem Zygmunta Augusta.

Minimalna liczba mieszkań – 25

Maksymalna liczba mieszkań – 27

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 40 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 180 m²

Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 1900 m²

Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2200 m²

Minimalna powierzchnia użytkowa usług: 285 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa usług: 440 m² (max. 20% powierzchni użytkowej mieszkań)

3.1. Podstawowe funkcje zabudowy

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny sześciokondygnacyjny z 25 lokalami mieszkalnymi i usługami na kondygnacji parteru w zabudowie śródmiejskiej i garażem na kondygnacji podziemnej. Kondygnację podziemną zaprojektowano o funkcji garażowej, kondygnację parteru o funkcji usługowej, a pozostałe kondygnacje o funkcji mieszkaniowej.

W kondygnacji podziemnej projektowany jest garaż na 27 samochodów osobowych. Lokale usługowe zlokalizowane na parterze mają dostęp z zewnątrz (przedproża i tarasy umożliwiają wejście do każdego lokalu usługowego z zewnątrz oraz osobne główne wejście do komunikacji obsługującej część mieszkalną od strony ul. Św. Ducha). Projektowane mieszkania mają zapewniony wymagany minimalny czas nasłonecznienia oraz naturalne oświetlenie - nie występuje przesłanianie (budynek projektowany się w zabudowie śródmiejskiej).

3.2. Podstawowe funkcje zagospodarowania terenu

Intensyfikacja istniejącej struktury przestrzennej poprzez wkomponowanie w historyczny układ urbanistyczny nowej zabudowy na obrysie dawnych, historycznych budynków oraz stworzenie waterfrontu wzdłuż Bulwaru Zygmunta Augusta. Zagospodarowanie terenu w postaci tarasów i przedproży umożliwi rozszerzenie usług planowanych na parterze budynku o sezonowe ogródki zewnętrzne, a planowane chodniki i zieleń urządzona mają na celu stworzenie nowoczesnej przestrzeni publicznej i ożywienie tego fragmentu starego miasta w Elblągu. Projektowane zagospodarowanie terenu umożliwia także bezprogowy dostęp do projektowanego budynku bez konieczności budowy ramp dla osób niepełnosprawnych oraz obsługę komunikacyjną projektowanego budynku – zjazd do garażu oraz strefę dostaw (projektowany zjazd do garażu we fragmencie pełni także rolę drogi pożarowej).

4. Układ urbanistyczny i kompozycja architektoniczna

Projektowana zabudowa pierzejowa nie zmienia ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy i jest zgodna z historycznym układem kamienic (zgodnie z inwentaryzacją archiwalną oraz odstoniętymi fragmentami zachowanych fundamentów). Kubatura kamienic przy ul. Świętego Ducha 1 i 2 wraz z ich elewacjami i układem połaci dachowych przewidziana jest do odtworzenia według dostępnych źródeł historycznych i została wstępnie uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków delegatura w Elblągu. Istniejący fragment historycznego muru w narożniku kamienicy przy ul. Świętego Ducha 3 częściowo do zachowania (wykonany został program prac konserwatorskich w oparciu o który przeprowadzone zostaną zachowawcze prace konserwatorskie). Projektowana zabudowa uzupełni brakującą tkankę miejską, która uległa zniszczeniu podczas walk w trakcie II Wojny Światowej o istotną dla

starego miasta zabudowę w narożniku ulic Świętego Ducha i Bulwaru Zygmunta Augusta. Kompozycyjnie od strony północnej elewacje kamienic przy ul. Świętego Ducha 1 i 2 przewidziano do odtworzenia, zachowując historyczny układ kalenic i połączeń dachowych. Elewacja zachodnia wzdłuż Bulwaru Zygmunta Augusta projektowana jest w postaci wydzielonych wizualnie kamienic o zróżnicowanej formie i odrębnych materiałach elewacyjnych. Ze względu na chęć utrzymania charakteru staromiejskiego i zaprojektowania przestrzeni publicznej o wysokiej jakości nie jest przewidziana budowa nowych stanowisk postojowych zewnętrznych – do zachowania przeznaczono 2 istniejące stanowiska postojowe dla osób niepełnosprawnych znajdujące się przy Bulwarze Zygmunta Augusta. Projektowane jest przedproże w kamienicy nr 2 ze schodami zewnętrznymi, połączone z tarasem przed kamienicą nr 1. Taras ten projektowany jest ze schodami na całą jego szerokość łącząc go z istniejącym chodnikiem przy ul. Świętego Ducha i istniejącym utwardzeniem terenu w rejonie zakrętu w kierunku południowym do Bulwaru Zygmunta Augusta. Projektowane tarasy od strony zachodniej pozwalają wykorzystać je jako letnie ogródki przez użytkowników lokali usługowych zlokalizowanych na parterze, a projektowane chodniki między Bulwarem Zygmunta Augusta zapewniają dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich bez konieczności budowy ramp dla osób niepełnosprawnych.

Elewacje kamienic przy ul. Świętego Ducha 1 i 2 widoczne na dołączonych wizualizacjach są pokazane na etapie koncepcyjnym i wstępnie uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu. Na dalszym etapie prac uszczegółowione zostaną detale, szczegóły dotyczące kolorystyki, rodzaju i faktury tynków, lukarn dachowych od strony ul. Świętego Ducha itp. Przy opracowywaniu koncepcji poszukiwano się źródłami historycznymi. Poniżej pokazujemy źródła, według których opracowane mają zostać detale na etapie projektu budowlanego i wykonawczego:



Detal drzwi wejściowych do kamienicy przy ul. Św. Ducha 1 (od strony kamienicy nr 2)



Detal szczytu kamienicy przy ul. Św. Ducha 1



Detal narożnika kamienicy przy ul. Św. Ducha 1 i Bulwaru Zygmunta Augusta

5. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Wszelkie prace związane z usunięciem bądź przebudową istniejących sieci, usunięciem ewentualnych kolizji i przyłączeniem inwestycji do mediów realizowane będą zgodnie z warunkami wydanymi przez gestorów sieci.

Działka uzyskała zapewnienie w zakresie dostępu do drogi publicznej dla dwóch projektowanych zjazdów z Bulwaru Zygmunta Augusta (zapewnienie w załączniku do wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej).

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych został pokazany na dołączonym rysunku PZT. Zjazd do parkingu podziemnego przewidziano z Bulwaru Zygmunta Augusta, dodatkowy wjazd do strefy dostaw i odbioru nieczystości stałych także z Bulwaru Zygmunta Augusta (oba zjazdy w południowej części działki).

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw160 sieć wodociągowa Wo300, sieć kanalizacji sanitarnej Kd200, sieć gazowa gn100, kanalizacja deszczowa Kd300. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodnej oraz do sieci elektroenergetycznej.

6. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Nie przewiduje się etapowania inwestycji – inwestycja składa się z jednego budynku z kompleksowym zagospodarowaniem terenu.

7. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Projektowany budynek kontynuuje zabudowę pierzeją ul. Świętego Ducha i połączony jest z istniejącą kamienicą przy ul. Świętego Ducha 3. W celu zminimalizowania ingerencji w istniejące fundamenty tej historycznej kamienicy garaż podziemny zaprojektowany został w odległości ponad 4 m od ściany istniejącej kamienicy i jej fundamentów, a fragment zachowanego muru znajdujący się przy budynku istniejącym w części przeznaczony jest do zachowania (przeprowadzone będą prace konserwatorskie zgodnie z opisem powyżej), a projektowana elewacja do odtworzenia przy ul. Świętego Ducha 2 oddzielona będzie od części tego muru przeznaczonej do zachowania dylatacją. Elewacje zachodnia, południowa i wschodnia nawiązują do kamienic odbudowanych na terenie elbląskiego starego miasta swoją formą, podziałami elewacji w formie kamienic i projektowane są we współczesnym stylu, który nie jest historyzujący. Wysoki parter o funkcji usługowej nawiązuje do historycznej i okolicznej zabudowy swoją skalą, jednocześnie zapewniając miejsce na usługi z widokiem na rzekę Elbląg. Liczne przeszklenia w elewacji zachodniej zapewniają piękny widok w kierunku rzeki Elbląg i bulwaru z okien projektowanych mieszkań, ale także mają na celu nawiązanie do budynku Porto Vista znajdującego się po drugiej stronie rzeki i stworzenie waterfrontu od strony rzeki Elbląg.

III. Załączniki

1.1. Projekt zagospodarowania terenu – PZT

1.2. Wizualizacje