



NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA**

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z FUNKCJĄ GARAŻOWĄ PRZY UL. WIEŻOWEJ**

ADRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

**82-300 ELBLĄG, UL. WIEŻOWA**

KATEGORIA OBIEKTU

**XIII**

IDENTYFIKATORY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

**286101\_1.0015.109/5**

IMIĘ I NAZWISKO/NAZWA INWESTORA

**ZAKŁAD USŁUG BUDOWLANYCH „MYTYCH” SP. Z O.O.**

ADRES INWESTORA

**82-300 ELBLĄG, UL. ŻYRARDOWSKA 83C**

ZAKRES OPRACOWANIA FUNKCJA PROJEKTOWA	IMIĘ I NAZWISKO SPECJALNOŚĆ UPRAWNIEŃ I NUMER UPRAWNIEŃ	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
ARCHITEKTURA / URBANISTYKA  PROJEKTANT	<b>MGR INŻ. ARCH. EWELINA SOBOŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ 156/POOKK/V/2020</b>	30 CZERWCA 2023	

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻONE

PROJEKT JEST CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM ZGODNIE Z ART. 1 I NAST. USTAWY O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH  
Z DN. 04.02.1994R. (DZ. U. 1994R. NR 24 POZ. 83 Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI)



## Spis treści

I. Uprawnienia projektantów .....	5
II. Część opisowa .....	7
1. Opis inwestycji .....	7
2. Lokalizacja inwestycji .....	7
3. Stan istniejący .....	7
4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu .....	7
5. Stan projektowy .....	7
6. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów i zakres robót budowlanych .....	9
IV. Część rysunkowa	
1.PZT/01 – Projekt zagospodarowania terenu	
2. Wizualizacja 1	
3. Wizualizacja 2	
4. Wizualizacja 3	
5. Rzut kondygnacji -1	
6. Rzut kondygnacji parteru	
7. Rzut kondygnacji powtarzalnej (2-4)	
8. Rzut kondygnacji piątej	



# I. Uprawnienia projektantów



POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/1103

Gdańsk, dnia 16 września 2020 r.

## DECYZJA nr 156/POOKK/V/2020

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 2019 r. poz. 1117) 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 2020 r. poz. 1333), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695, 1298)

stwierdza się, że

**Pani**

**mgr inż. arch. Ewelina Soboń**

ur. w dniu 09.07.1991 r. w Braniewie

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

### UPRAWNIENIA BUDOWLANE

**w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.**

**Powwyższe 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 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 Swędrzyński Architekt IARP

### Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Ewelina Soboń
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawnieniu się decyzji)
3. Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawnieniu 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. Ewelina Soboń**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **156/POOKK/v/2020**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1684**.

Członek czynny od: 18-11-2020 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-01-2023 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-07-2023 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PO-1684-3418-18A1-7564-55E2**

---

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

## II. Część opisowa

### 1. Opis inwestycji

Inwestycja polega na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwukondygnacyjnym garażem wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu działki nr 109/5. Projektowany jest budynek o pięciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej. W budynku na kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej projektowany jest garaż na samochody osobowe.

### 2. Lokalizacja inwestycji

Inwestycja zlokalizowana w Elblągu, na obszarze określonym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako obszar Starego Miasta. Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren znajdujący się między ulicami Wieżową, Przymurze oraz Pocztową na działce nr 109/5– obręb 15.

### 3. Stan istniejący

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się obecnie parking strzeżony. Teren utwardzony płytami typu MEBA 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 działką inwestora, 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. Natomiast od południa teren graniczy z ciągiem pieszym zlokalizowanym w pobliżu parkingu.

#### 3.1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu

Działka przeznaczona pod inwestycję mieszkaniową objęte są ustaleniami *Uchwały nr XXIX / 637 / 2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu.*

Obszar inwestycji znajduje się w jednostce planu – **Z-5.PP/KP**.

Ustalenia dla terenu **Z-5.PP/KP** – przeznaczenie: parking terenowy; dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego; rodzaj nawierzchni powinien być zgodny ze „Studium projektowym posadzek ulicznych dla Starego Miasta w Elblągu” PPK i AK Billert 1998.

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

Inwestycja objęta jest ustaleniami *Uchwały nr XXIX / 637 / 2010 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu.*

Obszar inwestycji znajduje się w jednostce **Z-5.PP/KP**.

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

### 4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja przeznaczona jest do realizacji w I etapie.

### 5. Stan projektowy

#### 5.1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu określająca podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z zagospodarowaniem terenu.

Obiekt projektowany jako jednoklatkowy, pięciokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny. W budynku na kondygnacji parteru oraz kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaż na samochody osobowe (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 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.

## **5.2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej**

Projektowany budynek usytuowano wzdłuż ulicy Przymurze. Budynek zaprojektowano na planie prostokąta, z wyciągniętą poza główną bryłę obiektu klatkę schodową. 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. Pokrycie dachu blachą na rąbek (modułowy rąbek zatraskowy) w kolorze ceglanym. Elewacja utrzymana w stonowanej kolorystyce. Wokół otworów okiennych oraz drzwiowych zaprojektowano dekoracyjne obramowania. Ponadto zastosowano wykorzystanie zdobionych gzymsów oraz pilastrów na elewacjach obiektu.

Na obszarze inwestycji zaprojektowano dojścia do budynku, miejsca postojowe na samochody osobowe oraz tereny zielone.

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

Główne wejście do budynku zaprojektowano od strony zachodniej z ul. Przymurze. Ponadto zaprojektowano także dodatkowe wejście do budynku od strony wschodniej z zewnętrznego parkingu na samochody osobowe. Pomieszczenie na pojemniki na odpady zlokalizowano w budynku. Dostęp do niego zapewniono z zewnątrz od strony ul. Przymurze.

Wjazd na parking zewnętrzny od strony ul. Wieżowej.

Budynek posiada dwie kondygnacje z garażem. Wjazd do garażu na poziomie parteru zlokalizowano od strony ul. Wieżowej wzdłuż zewnętrznych miejsc postojowych na terenie Inwestycji. Wjazd do garażu na poziomie kondygnacji podziemnej zaprojektowano z ul. Przymurze.

Projektowana inwestycja spełnia wymagane przepisami warunki nastłonecznienia lokali mieszkalnych i przestaniania dla sąsiedniej zabudowy.

Główne elementy sieci i uzbrojenia terenu nie ulegają znaczącym zmianom. Istniejąca sieć teletechniczna 12tA, biegnąca na osi północ-południe przez działkę objętą inwestycją nie ulega przebudowie. Przełożyć należy sieć elektryczną oraz teletechniczną biegnące przy północnej granicy działki nr 109/5.

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

Dla projektowanych budynków zapewniono wodę do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości min 10l/s wykorzystując istniejące dwa hydranty Ø80 na sieciach wodnych Ø110. Hydranty znajdują się w odległości mniejszej niż 75 m od projektowanego budynku.

## **5.4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Inwestycja przewidziana jest do realizacji w I etapie.

## **5.5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**

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 nie zmienia istniejącego układu komunikacji.

### 5.6. Dostępność dla osób z niepełnosprawnościami

Projektowany budynek jest w pełni dostępny dla osób z niepełnosprawnościami zgodnie z przepisami szczegółowymi. Zaprojektowano wejście bezprogowe od ul. Przymurze za pomocą pochylni dla osób z niepełnosprawnościami oraz wejście bezprogowe z poziomu terenu od strony zewnętrznego parkingu na samochody osobowe. W budynku zaprojektowano dźwig osobowy dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, zapewniający dostęp do wszystkich kondygnacji budynku oraz na drogi komunikacji wewnętrznej. Istnieje możliwość adaptacji mieszkań na potrzeby osób niepełnosprawnych. Projektowano także 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych (parking zewnętrzny).

### 5.7. Ochrona przeciwpożarowa

Zgodnie z przepisami zawartymi w rozporządzeniu w sprawie przeciwpożarowego zapatrzania w wodę oraz dróg pożarowych dla projektowanego obiektu wymagane są drogi pożarowe. Drogi pożarowe dla projektowanego budynku stanowi droga publiczna ul. Przymurze. Bliższa krawędź tej drogi od dłuższego boku budynków znajduje się w odległości 5-15m. W pobliżu inwestycji zlokalizowane są dwa hydranty  $\varnothing 80$  na sieciach wodnych  $\varnothing 110$ , które w zakresie zgodnym z przepisami prawa, zabezpieczą wodę do celów przeciwpożarowych dla projektowanych budynków do zewnętrznego gaszenia pożarów.

## 6. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów i zakres robót budowlanych

**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: 1,72**

**Powierzchnia zabudowy – 730,16 m<sup>2</sup>**

**Powierzchnia całkowita: 4452,65 m<sup>2</sup>**

***/w tym balkony i tarasy: 145,89m<sup>2</sup>***

*Kondygnacja podziemna: 729,37 m<sup>2</sup>*

*Kondygnacja parteru: 730,16 m<sup>2</sup>*

*Kondygnacja powtarzalna: 748,28 m<sup>2</sup> (x3= 2244,84 m<sup>2</sup>)*

***/w tym balkony i tarasy: 33,91 m<sup>2</sup> x3=101,73 m<sup>2</sup>***

*Kondygnacja ostatnia: 748,28 m<sup>2</sup>*

***/w tym balkony i tarasy: 44,16 m<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**

**UWAGA!**

Powyższe wskaźniki powierzchniowe obliczono dla terenów, które należą do Inwestora.

Wskaźnik intensywności zabudowy określono wg aktualnej Normy PN-ISO 9836:2015-12.

Powierzchnia ogólna obliczona wg MPZP (bez kondygnacji podziemnych, balkonów i tarasów) wynosi ok. 3577,390m<sup>2</sup>. Wskaźnik intensywności zabudowy liczony wg wskazań powierzchni ogólnej wynosi zatem ok. 2,67.