

ASPEKT  
.STUDIO

ASPEKT STUDIO Architektura i Wnętrza  
Monika Szczepaniak  
ul. Garncarska 5/29, 76-200 Słupsk  
tel. 665 461 360, e-mail: biuro@aspektstudio.pl

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Nazwa zamierzenia:

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE WRAZ  
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I  
ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Lokalizacja:

Elbląg, ul. Winna, dz.nr 170/7, 170/6, 171/23, 171/25,  
obręb 15

Inwestor:

MS GROUP spółka z o.o., 82-300 Elbląg, ul. Ogólna 54/25

Projektant:

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021

**Spis treści:**

| L.p. | Nazwa strony  | Nr str. |
|------|---|---------|
| 1    | Strona tytułowa   | 1       |
| 2    | Spis treści i spis rysunków   | 2       |
| 3    | Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna inwestycji mieszkaniowej – część opisowa | 3-16    |
| 4    | Oświadczenie projektanta, kopie uprawnień i zaświadczenie wydane przez Izbę         | 17-19   |

**Spis rysunków:**

| Nr rys. | Nazwa rysunku                | Skala rys.   |
|---------|------------------------------|--------------|
| KUA-01  | Plan zagospodarowania terenu | 1:500/ 1:250 |
| KUA-02  | Rzut piwnicy                 | 1:100        |
| KUA-03  | Rzut parteru                 | 1:100        |
| KUA-04  | Rzut I piętra                | 1:100        |
| KUA-05  | Rzut II piętra               | 1:100        |
| KUA-06  | Rzut III piętra              | 1:100        |
| KUA-07  | Rzut antresoli               | 1:100        |
| KUA-08  | Przekrój A-A                 | 1:100        |
| KUA-09  | Elewacje                     | 1:150        |
| KUA-10  | Wizualizacja – widok 1       |              |
| KUA-11  | Wizualizacja – widok 2       |              |
| KUA-12  | Wizualizacja – widok 3       |              |
| KUA-13  | Wizualizacja – widok 4       |              |
| KUA-14  | Wizualizacja – widok 5       |              |

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ – CZĘŚĆ OPISOWA

## 1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Planowane zamierzenie budowlane obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze (kategoria obiektu XIII) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 170/7, 170/6, 171/23, 171/25, obręb 15, przy ul. Winnej w Elblągu.

## 2. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Działka na której zlokalizowane jest zamierzenie budowlane jest w zakresie strefy śródmiejskiej, posiadającej cechy centrotwórcze, oznaczona jako teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnnej, a podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnie miejskim i regionalnym między innymi w zakresie: administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej i zamieszkania zbiorowego.

Projektowany budynek będzie spełniał funkcję zabudowy mieszkalnej z usługą w parterze, a zagospodarowanie terenu to ścieżki piesze łączące komunikacyjnie ul. Winną z ul. 12 Lutego, zjazd do garażu podziemnego, uzupełniona wysoka zieleń oraz dachy zielone nad garażem.

## 3. UKŁAD URBANISTYCZNY ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTU

Układ architektoniczny zabudowy jest określany jako zabudowa wolnostojąca, podłużna i równoległa do budynku mieszkalnego sąsiadującego od południowej granicy przy ul. Winnej. Projektowany budynek kompozycyjnie wysuwa się w stronę ul. 12 Lutego, w podobnej odległości jak budynek od południa, stanowiąc pewnego rodzaju rytm w zabudowie.

## 4. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Planowana inwestycja mieszkaniowa znajduje się na działce, na której przewiduje się uzbrojenia w następujące sieci:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o zaprojektowaną sieć wodociągową Ø100mm, która będzie zlokalizowana w działce nr 170/6 (ul. Winna). Woda do budynków dostarczana będzie poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i wybudowane przyłącze wody. Wodociąg zapewni zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych oraz dla celów ppoż,
  - odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ul. Winnej,
  - odprowadzenie wód opadowych w ilości nieprzekraczającej 1l/s do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej Ø0,30m w ul. Winnej,
- Przez teren działki przebiega czynny kanał sanitarny Ø0,15m i kanał deszczowy Ø0,20m, które będą przeprojektowane i przebudowane oraz poprowadzone w ul. Winnej.
- zaopatrzenie w ogrzewanie z sieci miejskiej poprzez projektowany węzeł ciepła, zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „EPEC” ,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci „ENERGA OPERATOR-SA”.

Projektowane przyłącza wodnokanalizacyjne, ciepłownicze oraz elektroenergetyczne zlokalizowane będą zgodnie z warunkami przyłączeniowymi uzyskanymi od gestorów sieci.

Do planowanej inwestycji będzie zapewniony dostęp do drogi publicznej (dz.nr 168/11), poprzez pośredni dostęp drogą wewnętrzną (dz.nr 170/6- ul. Winna).

## **5. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Projektowane zamierzenie budowlane zostanie zrealizowane w 1 etapie.

## **6. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Planowana inwestycja będzie powiązana przestrzennie z terenami zabudowy mieszkalnej od strony ul. Winnej i terenami usługowymi od strony ul. 12 Lutego, a elementem spajającym będzie ciąg pieszy prowadzony wzdłuż budynku od strony północnej, osłonięty murem oporowym oraz wysoka, uzupełniona zielenią, która od ul. 12 Lutego ma też spełniać rolę akustyczną.

## **7. ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Projektowany obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze. W budynku znajdzie się 26 lokali mieszkalnych. Na parterze zaprojektowano 1 lokal usługowy. W kondygnacji piwnic zaprojektowano halę garażową na 25 miejsc postojowych łącznie i pomieszczenia techniczne. Budynek posiada 1 klatkę schodową oraz windę, z których dostępne są wszystkie kondygnacje.

Główne wejścia do budynku do części mieszkalnej zlokalizowano od strony zachodniej wewnętrznego dziedzińca. Do lokalu usługowego prowadzi wejście bezpośrednio z terenu – od strony południowej – ul. Winnej.

## **8. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz antresoli i jednej podziemnej, kryty dachem płaskim. Wysokość posadzki parteru to 8,35 m.n.p.m., nie przekracza 0,15 m nad poziomem przyległego gruntu. Budynek w kształcie podłużnym. Do wejścia głównego prowadzą dwa dojścia piesze- od strony ul. Winnej, wzdłuż zachodniej strony budynku i od strony ul. 12 Lutego, wzdłuż północnej strony budynku. W parterze – od strony ul. Winnej zaprojektowano lokal usługowy na parterze. Od strony ul. 12 Lutego zaplanowano nowe nasadzenia roślinności wysokiej w celu stworzenia bariery akustycznej. W kondygnacji podziemnej zaprojektowano garaż, dostępny jednym, jednopasmowym zjazdem. Od strony południowej zaplanowano 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych na poziomie terenu. Miejsce gromadzenia odpadów stałych będzie się znajdowało w kubaturze budynku, na parterze, przy głównym wejściu do budynku.

**9. WSKAZANIE, W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIŁA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  | <p><b>UCHWAŁA NR XIX/393/2008 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.</b></p> <p><b>Jednostka bilansowa – UMW4</b></p>   | <p><b>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b></p>  | <p>Zgodność/ brak zgodności/ komentarze</p>                         |
| <p><b>FUNKCJA/ PRZEZNACZENIE</b></p>                 | <p>Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1 to usługi centrotwórcze, o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym między innymi w zakresie: administracji, bankowości, kultury, rozrywki, wystawiennictwa, gastronomii, hotelarstwa, biur, gabinetów i innym w zakresie użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego</p> | <p>Projektowany budynek to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługą w parterze.</p> <p>Zaprojektowano 26 lokali mieszkalnych + 1 pom. usługowe (biurowe).</p>   | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p> |
| <p><b>PRZEZNACZENIE UZUPEŁNIAJĄCE/ OTOCZENIE</b></p> | <p>Przeznaczenie uzupełniające na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 to:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zieleń urządzonej towarzysząca zabudowie;</li> <li>2) obsługa komunikacyjna w zakresie dróg dojazdowych, ciągów pieszych, miejsc postojowych i podziemnych parkingów;</li> <li>3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej</li> </ol>                 | <p>Budynek będzie uzupełniony zielenią urządzonej, obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej ul.Winna, ciągi piesze poprowadzone do wejścia do budynku od ul. Winnej i ul.12 Lutego, miejsca postojowe w garażu podziemnym i na terenie. Budynek wyposażony w infrastrukturę techniczną : instalacje wod-kan, elektr., telekomunikację, ciepło, odprowadzenie wód opadowych.</p> | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p> |
| <p><b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b></p>         | <p>Należy utrzymać i kontynuować pierzejowy charakter zabudowy w zachodniej części terenu i zachować wolnostojący we wschodniej części – zgodnie z rysunkiem planu;</p>  | <p>Teren znajduje się we wschodniej części a zabudowa ma charakter wolnostojący;</p>  | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p> |
|  | <p>Dziedzińce, zaplecza i otoczenia budynków należy zagospodarowywać kompleksowo, aby stworzyć atrakcyjnie zakomponowaną przestrzeń skupiającą użytkowników usług i mieszkańców;</p>   | <p>Otoczenie budynku zostanie wyposażone w zieleń urządzonej - szpaler drzew od ul. 12 Lutego, tworzący osłonę akustyczną, i miejsca do wypoczynku(siedziska);</p>  |   |
|  | <p>Zakazuje się budowy garaży wolnostojących i dobudowy do istniejących boksów garażowych;</p>   | <p>Nie zaprojektowano garażu wolnostojącego i dobudowań do istniejących boksów garażowych;</p>  |   |
|  | <p>Zakazuje się budowy pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;</p>   | <p>Nie zaprojektowano pojedynczych, parterowych obiektów handlowo-usługowych;</p>   |   |

|                                |   |  |  |
|--------------------------------|---|--|--|
|                                | Wskazuje się strefę lokalizacji parkingu podziemnego, przekrytego na wysokości pasa ulicznego warstwą gleby i zieleni;      | Parking całkowicie przekryty warstwą gruntu na wysokości pasa ulicznego od ul. Winnej;                       | Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego   |
|                                | Obsługa komunikacyjna kwartału od ulic: Zacisze i Winnej – zgodnie z rysunkiem planu;                                       | Wjazd na działkę od ul. Winnej.  |  |
|                                | Zakazuje się zagospodarowania i zabudowy o charakterze tymczasowym;   | Nie dotyczy  |  |
|                                | Ustala się wymóg ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami szczególnymi | Projekt będzie posiadał analizę akustyczną sprawdzającą ochronę akustyczną zgodnie z przepisami szczególnymi |  |
| ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU | Wskaźniki zagospodarowania terenu:<br><br>a) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 33%;                                 | teren zabudowany – 45,1%   | Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.<br><br><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i><br><br>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP. |
|                                | Wskaźniki zagospodarowania terenu:<br><br>b) minimalna wielkość terenu biologicznie czynnego- 20%                           | teren biologicznie czynny – 23,4% (240,85m <sup>2</sup> )  | Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego   |
| ZASADY KSZTAŁTOW               | ustalone linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu   | zabudowa zgodna z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu   | Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego   |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | <p>Wobec obiektu chronionego, należącego do strefy ochrony konserwatorskiej „B” – patrz rysunek planu, ustala się następujące zasady ochrony przy pracach remontowych i modernizacyjnych należy zachować ustalone linie regulacyjne po obrysie budynku, sylwetę zabudowy, tradycyjne materiały budowlane, elewację wraz z jej istniejącą artykulacją, ukształtowaną przez gzymsy pilastry i inne detale architektoniczne, formę i pokrycie dachów, kształt otworów okiennych i wejściowych, podziały stolarki okiennej;</p> | <p>Projektowany budynek i działka leży poza zakresem strefy ochrony konserwatorskiej „B”</p>                     | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>   |
|  | <p>Wysokość nowej zabudowy – od 3 do 5 kondygnacji</p>  | <p>Zaprojektowano 4 kondygnacje + antresolę</p>  | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>   |
|  | <p>Ustala się dachy spadziste, geometrią nawiązujące do zabudowy sąsiedniej, pokryte dachówką ceramiczną</p>  | <p>Zaprojektowano dach płaski</p>  | <p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p> |
|  | <p>W przyziemiu nowej zabudowy należy lokalizować parkingi;</p>   | <p>Miejsca parkingowe zaprojektowane w garażu podziemnym + 1mp postojowe w terenie (pod zadaszeniem budynku)</p> | <p>Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego</p>   |

|                        |  |   |   |
|------------------------|--|---|---|
| MIEJSCA POSTOJOWE      | <p>Ustala się następujące standardy parkowania na obszarze planu:</p> <p>1) przy założeniu, że zostaną w pełni zrealizowane wszystkie wskazane w planie parkingi podziemne, wielokondygnacyjne i naziemne, uwzględniając szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów planu, należy przyjąć, że wyjściowy standard – 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego – musi być spełniony:</p> <p><b>A) Dla nowopowstającej zabudowy w 80%</b><br/> <b>B) Dla zabudowy istniejącej w 60%</b></p> | Zaprojektowane 25 miejsc postojowych w garażu i 1 miejsce w terenie dla niepełnosprawnego | Zgodność z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego  |
|                        |  |   |   |
|                        | <p><b>UCHWAŁA NR XIX/393/2008 RADY MIEJSKIEJ w ELBLĄGU z dnia 18 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Śródmieście – Północ w Elblągu.</b></p> <p><b>Jednostka bilansowa - MW</b></p>   | <b>KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b>   | <b>Zgodność/ brak zgodności/ komentarze</b>   |
| FUNKCJA/ PRZEZNACZENIE | Podstawowe przeznaczenie terenu, o którym mowa w ust.1, to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna   | Projektowany budynek to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługą w parterze.          | <p><b>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</b></p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p><i>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</i></p> |



|                                       |  |  |   |
|---------------------------------------|--|--|---|
| <b>ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b> | <p>Wskaźniki zagospodarowania terenu:</p> <p>c) maksymalna wielkość terenu zabudowanego – 26%;</p>   | teren zabudowany – 45,1%   | <p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p> |
|                                       | <p>Należy przeprowadzić rewitalizację zagospodarowania terenu, a w szczególności:</p> <p>c) zorganizować zieleni niską, wyposażyć w małą architekturę i urządzić place zabaw</p> | Dla inwestycji nie zaprojektowano placu zabaw (ze względu na brak minimalnych odległości od okien) | <p>Brak zgodności z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.</p> <p><i>Zgodnie z Art.5.3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</i></p> <p>Zgodnie z tym wskazaniem inwestycja ta nie wymaga zgodności z obowiązującym MPZP.</p> |

## 10. KOLORYSTYKA ELEWACJI I WYROBY WYKOŃCZENIOWE

Kolorystykę elewacji utrzymano w stonowanej kolorystyce. Dominują kolory jasne – białe stonowane oraz płytki elewacyjna w kolorze piaskowym, natomiast przyziemie i antresola podkreślone jest kolorem ciemno - szarym. Stolarka okienna w kolorze jasnego drewna. Przyjęto następujące materiały wykończeniowe:

- tynki cienkowarstwowe na siatce z włókna szklanego (rozwiązania systemowe), o fakturze baranek 0,15; kolory białe i ciemny szary

- płytki betonowe mocowane na klej w odcieniach piaskowych,
- stolarka okienna i drzwiowa w kolorze jasnego drewna, w okleinie dębowej.

## 11. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO

|   |                        |
|---|------------------------|
| Powierzchnia całkowita  | 2614,3 m <sup>2</sup>  |
| Powierzchnia netto budynku                                    | 2206,3m <sup>2</sup>   |
| W tym:  |                        |
| - powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych                   | 1235,1m <sup>2</sup>   |
| - powierzchnia użytkowa lokalu usługowego                     | 34,7 m <sup>2</sup>    |
| - powierzchnia użytkowa pomocnicza – pom. gromadzenia odpadów | 12,9m <sup>2</sup>     |
| - powierzchnia użytkowa hali garażowej                        | 556,4 m <sup>2</sup>   |
| - powierzchnia użytkowa pomocnicza – komórki lokatorskie      | 22,9 m <sup>2</sup>    |
| - powierzchnia usługowa (techniczna)                          | 52,3 m <sup>2</sup>    |
| - powierzchnia ruchu  | 292 m <sup>2</sup>     |
| Kubatura brutto budynku                                       | 8568,64 m <sup>3</sup> |
| Szerokość budynku   | 12,09 m                |
| Długość budynku   | 46,89 m                |
| Wysokość budynku  | 16,05 m                |
| Liczba kondygnacji nadziemnych                                | 4                      |
| Liczba kondygnacji podziemnych                                | 1                      |
| Liczba lokali mieszkalnych                                    | 26                     |
| Liczba lokali usługowych                                      | 1                      |

## 12. ZAPEWNIENIE NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE ORAZ OKREŚLENIE LICZBY LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w budynku zapewniono niezbędne warunki do korzystania z mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Wejścia do budynku prowadzone są bezpośrednio z przyległego terenu – bez barier architektonicznych. Dzięki wyposażeniu budynku w dźwig osobowy, zapewniono dostęp na wszystkie kondygnacje osobom niepełnosprawnym i osobom starszym.

Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych, wynosi 1, co stanowi 3,8% udziału w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w projektowanym obiekcie.

Do lokali usługowych zlokalizowanych na parterze również prowadzi wejście bezpośrednio z przyległego terenu, bez barier architektonicznych.

### 13. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE ORAZ SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU

Budynek mieszkalny zaprojektowano w technologii żelbetowej prefabrykowanej, monolitycznej i tradycyjnej murowanej.

**Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci szczelnej płyty fundamentowej.**

**Ściany kondygnacji podziemnej** – żelbetowe monolityczne gr. 20 cm

**Ściany nośne zewnętrzne**- gr. 35 cm dwuwarstwowe, żelbetowe prefabrykowane 18cm, ocieplone płytami termoizolacyjnymi styropianowymi gr. 15 cm lub wełną mineralną gr.15cm

**Ściany nośne wewnętrzne** - gr. 18 cm wykonane z żelbetu prefabrykowanego

**Ściany wewnętrzne działowe** gr. 8 cm – wykonane z pustaków POROTHERM 8 P+W

**Nadproża i podciągi** prefabrykowane

**Stropy** żelbetowe prefabrykowane i monolityczne o gr. 18, 20 i 35 cm

**Balkony** żelbetowe monolityczne i żelbetowe prefabrykowane

**Schody** wewnętrzne - żelbetowe prefabrykowane

**Wieżce** żelbetowe monolityczne o wysokości 24 cm lub dostosowane do wysokości stropu

**Piony wentylacyjne** z pustaków wentylacyjnych ceramicznych 188 x 188 mm. Podłączenia poziome do kanałów wentylacyjnych wykonać z rur typu "SPIROFLEX" 150 mm, obudowanych płytą karton.- gips. Kanały wentylacyjne ponad dach ocieplone styropianem i otynkowane, zamknięte czapą betonową z zachowaniem otworów bocznych

**Stropodach** płyta żelbetowa prefabrykowana, z ułożoną warstwą ocieplenia z płyt styropianowych przygotowanych w formie klinów ze spadkiem 3 %, kryta papą, na fragmentach tarasu zastosowano warstwę dachu zielonego

**Szyb windy** - prefabrykowany, żelbetowy - ściany gr. 15 cm, wielkość szybu wg wytycznych producenta, z tolerancją do 1 cm

Szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych – w projekcie technicznym.

### 14. ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO

W budynku zaprojektowano następujące elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego, zapewniające użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem:

- instalacja ciepłej i zimnej wody (ciepła woda dostarczana będzie z projektowanego węzła cieplnego)
- kanalizacja sanitarna
- c.o. - ogrzewanie z zastosowaniem grzejników
- ogrzewanie z miejskiej sieci poprzez projektowane węzły ciepła
- wentylacja grawitacyjna
- wentylacja mechaniczna hali garażowej
- instalacja elektryczna - oświetlenie ogólne i gniazda wtykowe
- instalacja teleinformatyczna
- instalacja oddymiania klatek schodowych
- domofon

Szczegóły instalacji wewnętrznych – w projektach branżowych.

### 15. ANALIZA NASŁONECZNIENIA I ZACIENIANIA

### 15.1. Podstawa prawna:

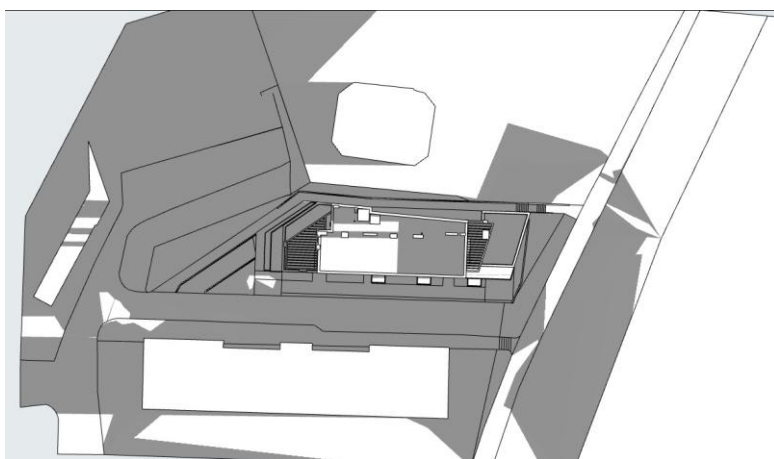
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020 poz. 1608).

### 15.2. Analiza nasłonecznienia - Sprawdzenie warunku par. 60 WT.

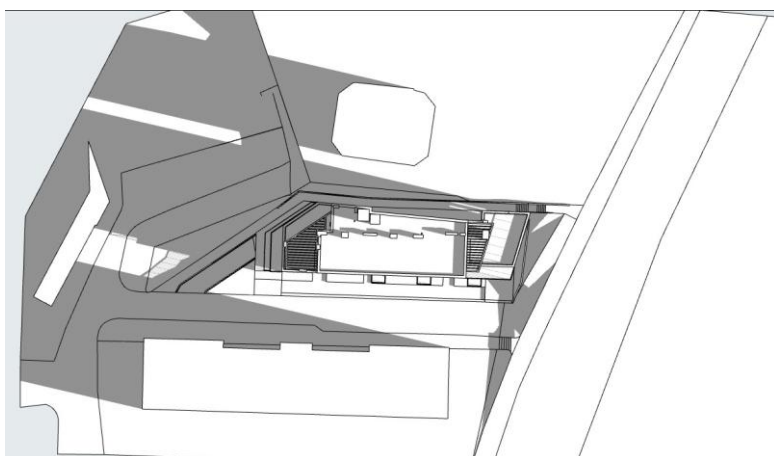
Pomieszczenia mieszkalne w budynku zlokalizowanym w zabudowie śródmiejskiej w mieszkaniach wielopokojowych powinny mieć czas nasłonecznienia min.1,5 godziny w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

W projektowanym budynku zostanie zapewniony minimalny czas nasłonecznienia 1,5 godziny dla mieszkań wielopokojowych w dniach równonocy w godzinach 7.00-17.00.

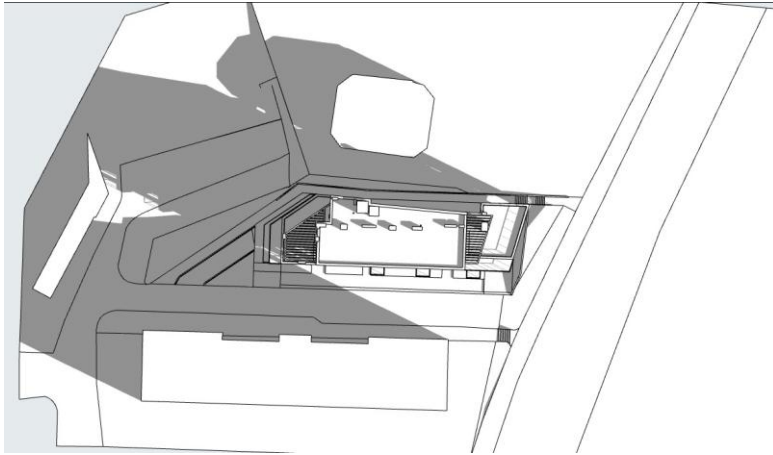
#### Godz.7.00



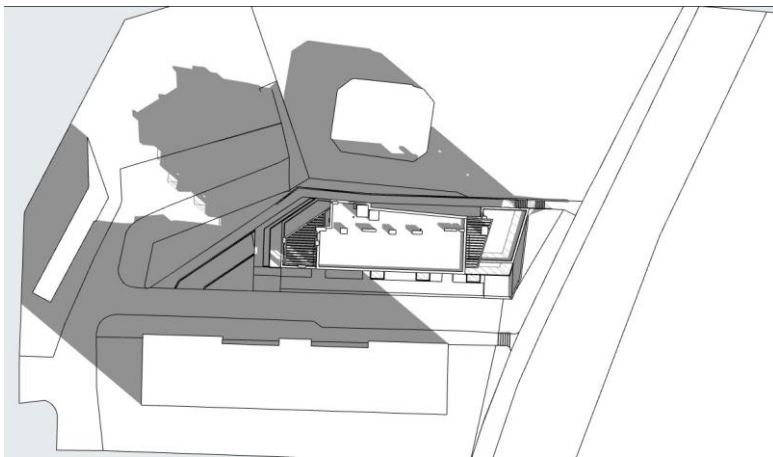
#### Godz.8.00



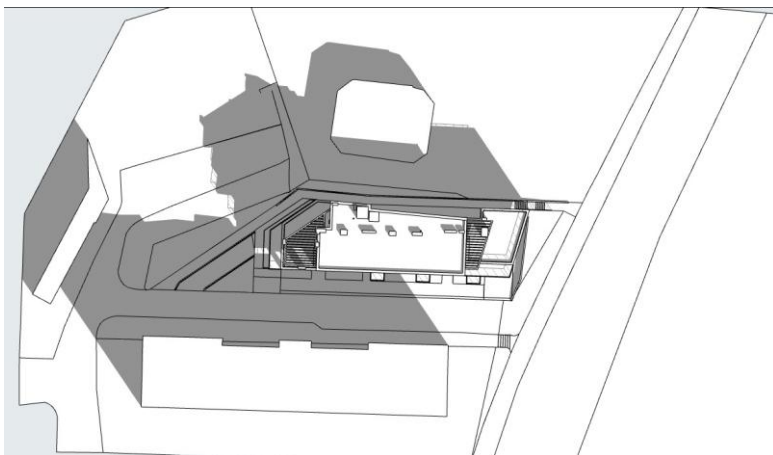
**Godz.9.00**



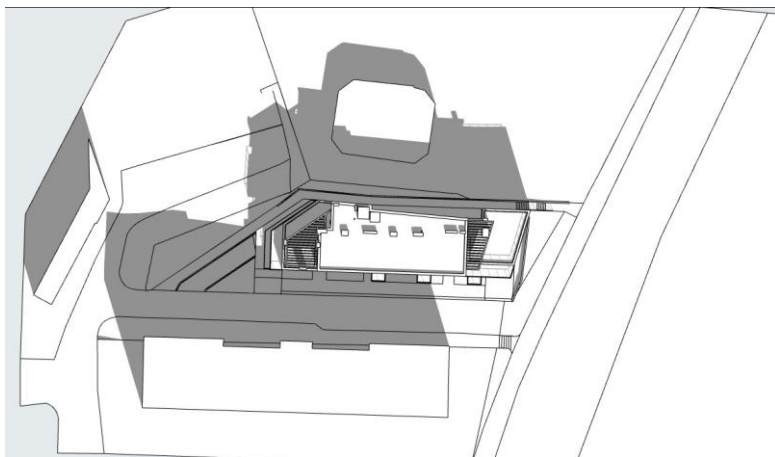
**Godz.10.00**



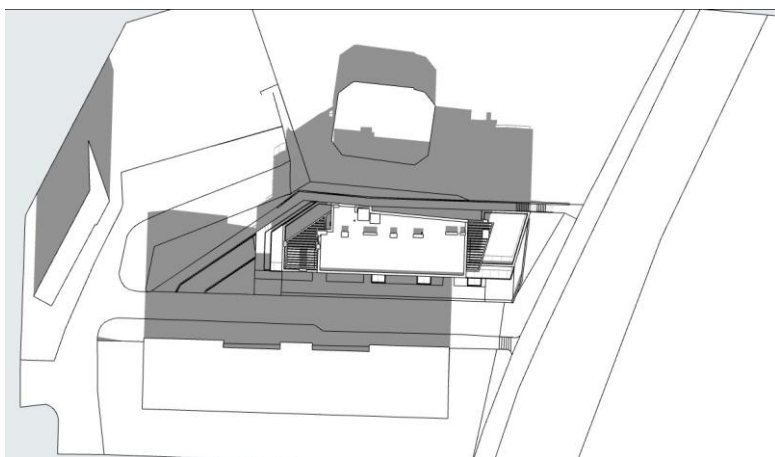
**Godz.11.00**



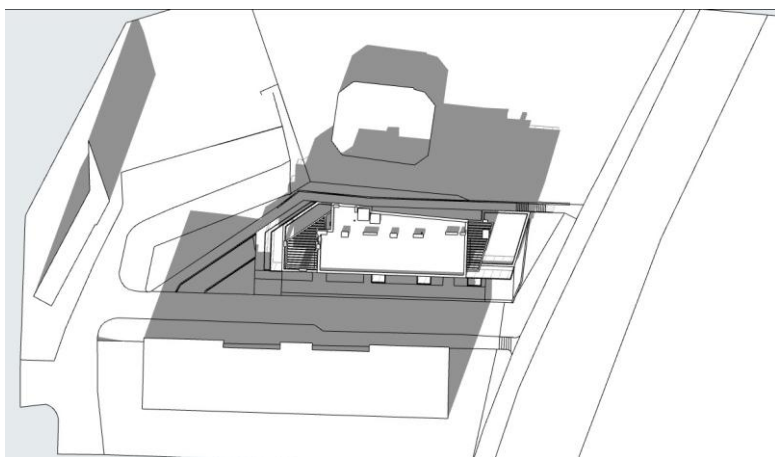
**Godz.12.00**



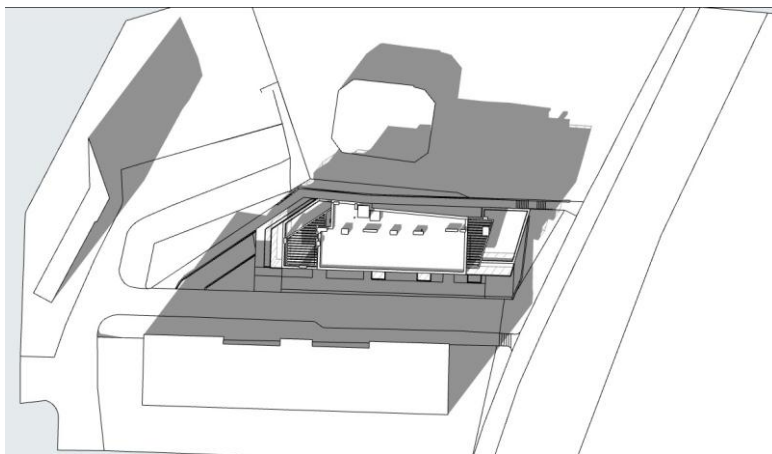
**Godz.13.00**



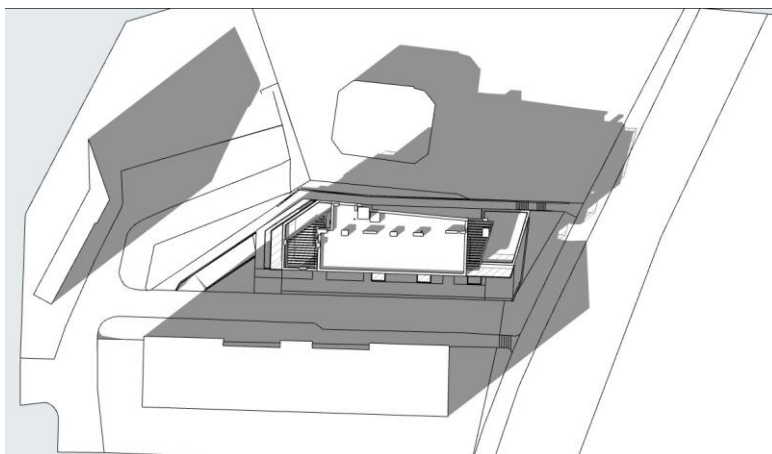
**Godz.14.00**



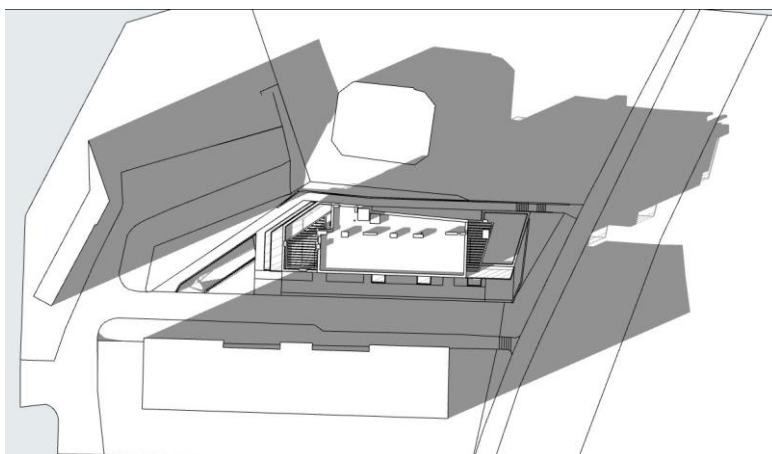
**Godz.15.00**



**Godz.16.00**



**Godz.17.00**



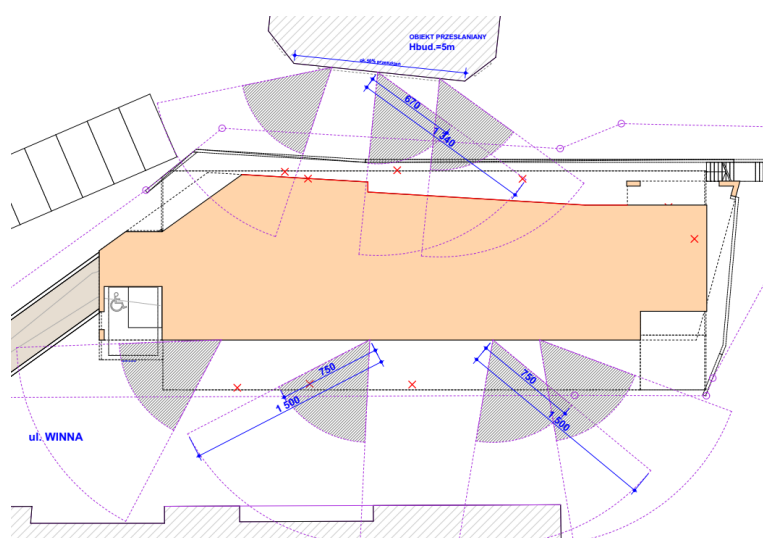
### 15.3. Analiza oświetlenia pomieszczeń - Sprawdzenie warunku par. 13 WT.

Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

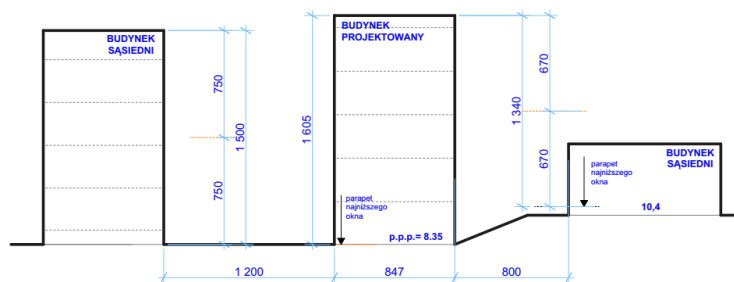
- 1) między ramionami kąta  $60^\circ$ , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
  - a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
  - 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, **mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.**



**SCHEMAT - WYSOKOŚĆ PRZESŁANIANIA**



Autor opracowania:

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021



## OŚWIADCZENIE PROJEKTANTA

Zgodnie z wymogiem art. 34 ust. 3d ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane oraz z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, oświadczam, że

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI W PARTERZE WRAZ NIEZBĘDNĄ  
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

na terenie działek numer dz.nr 170/7, 170/6, 171/23, 171/25 w Elblągu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr inż. arch. Monika Szczepaniak

upr. budowlane do projektowania bez ograniczeń  
w specjalności architektonicznej nr 245/POOKK/V/2021



POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/1216

Gdańsk, dnia 10 grudnia 2021 r.

**DECYZJA nr 245/POOKK/V/2021**

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.)

stwierdza się, że

**Pani**

**mgr inż. arch. Monika Karolina Szczepaniak**

ur. w dniu 04.10.1989 r. w Słupsku

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 architektoniczno-budowlanych  
i technicznych oraz 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

Wiceprzewodnicząca  
Komisji

Daniela  
Młan-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  
Kwidziński  
Architekt IARP

Członek  
Komisji

Krzysztof  
Śwędryński  
Architekt IARP

**Otrzymują:**

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

**POTWIERDZAM ZA  
ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM**



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. Monika Karolina Szczepaniak**

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **245/POOKK/V/2021**, jest wpisana na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1756**.

Członek czynny od: 17-02-2022 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 28-07-2023 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **29-02-2024 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PO-1756-1941-F898-6AE4-EDF6**

---

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.