



Atelier Hoffmann Sp.z o.o. Sp.k.
ul. Słoneczna 24/2 82-300 Elbląg
tel/fax. 55-232-41-70
mail: ah@elblag.com.pl
www.atelier-hoffmann.pl

TEMAT:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
LOKALIZACJA:	UL. SZEROKA , 14-400 PASŁĘK, DZ.NR 30/54 , OBRĘB 12, 280407_4.0012.30/54 M.PASŁĘK
INWESTOR:	KOMPAKT Sp.z o.o. UL. SKRZYDLATA 28, 82-300 ELBLĄG
ETAP:	PROJEKT KONCEPCYJNY
KATEGORIA:	XIII
DATA:	LIPIEC 2026

ARCHITEKTURA / URBANISTYKA	PROJEKTANT: mgr inż. arch. KRZYSZTOF HOFFMANN uprawnienia budowlane do projektowania b.o. w specjalności architektonicznej nr ewid. 15/WMOKK/2010, Warm.-Mazur. Okręgowa Izba Architektów nr ewid. WM-0212	
	OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Monika Makowska	

LIPIEC 2026

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu budynków mieszkalnych
wielorodzinnych
przy ul. Szerokiej w Paślęku
działka nr 30/54 obręb 12, j.ew. 280407_4.0012.30/54 m.Paśłek**

1. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zespół budynków wielorodzinnych w granicach działki budowlanej nr 30/54 przy ul. Szerokiej w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 280407_4.0012.30/54 M.PAŚŁĘK

2. Inwestor

KOMPAKT Sp.z o.o.
UL. SKRZYDLATA 28 , 82-300 ELBLĄG

3. Stan istniejący

Obszar inwestycji oraz bezpośrednio sąsiadujące tereny mieszkalne, handlowe i usługowe

Teren inwestycji położony jest w wschodniej części miasta, pomiędzy ulicami Morąska, Wąwozowa i Szeroka na działce nr 30/54 . Teren otoczony z trzech stron zabudową jednorodzinną, natomiast od strony północnej znajduje się zespół zieleni. Dostęp do dróg publicznych jest z trzech stron, realizację zjazdów do planowego zespołu zabudowy planuje się z ulicy Wąwozowej.

W niedalekiej odległości przy ul. Spółdzielczej znajduje się osiedle mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 5 kondygnacji nadziemnych, przy ul. 3 maja dyskont spożywczy.

Teren inwestycji jest uzbrojony

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: kanalizacji deszczowej Kd500, kanalizacji sanitarnej Ks200, sieć wodociągowa Wo110. W pasach drogowych również zlokalizowana jest sieć energetyczna.

Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej i wschodniej części Pastęka”, uchwalonego przez Radę Miejską w Pastęku w dniu 9.07.2010 roku uchwałą nr VI/57/10, w jednostce bilansowej o symbolu VI.19.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zapisy dla jednostki bilansowej VI.19.MW jako podstawowa funkcja zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych, wysokość zabudowy do 12,5m, połacie dachowe o nachyleniu do 30 stopni, powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku do 250 m², intensywność zabudowy do 0,5.

Obsługa komunikacyjna poprzez otaczające drogi publiczne.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja i jej ukształtowanie umożliwia realizację całego zespołu jednocześnie jak również każdego z 10 budynków jako odrębny etap tak by docelowo stworzyć kompleks osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z pełną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem rekreacyjnym.

5. Stan projektowany

a. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji projektuje się 10 kameralnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W 5 z nich planuje się hale garażowe lub indywidualne garaże w kondygnacji podziemnej, w której znajdują się również komórki lokatorskie lub pomieszczenia na rowery- w przypadku realizacji hal garażowych. Dopuszcza się również realizację kondygnacji podziemnych w pozostałych budynkach, w których znajdują się komórki lokatorskie i pozostałe pomieszczenia związane z obsługą osiedla. Wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, krytych dachem płaskim.

Budynki jednoklatkowe, wyposażone w windę, dzięki czemu cały obiekt jest w pełni dostępny dla osób ograniczonej możliwości poruszania się.

Na terenie projektuje się plac rekreacyjny oraz plac zabaw dla dzieci. Zespoły miejsc postojowych wraz z dodatkowymi miejscami parkingowymi dla osób niepełnosprawnych. Zarówno plac zabaw jak i plac rekreacyjny został zlokalizowany zgodnie z przepisami 10 m od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w miejscach gdzie ściany są bliżej – w nich nie ma okien pomieszczeń mieszkalnych. Również od zgrupowań miejsc postojowych przyjęto normatywne odległości.

Wiaty śmietnikowe jako zewnętrzne, w estetycznych, przewietrzanych obudowach.

Przy budynkach projektuje się pomieszczenia/wiaty na rowery oraz wózki dziecięce.

Na terenie planuje się duży udział powierzchni biologicznie czynnej, wraz z zielenią wysoką w szczególności pomiędzy planową zabudową a pasami dróg publicznych. Planowane zagospodarowanie terenu zostało przedstawione w części rysunkowej

b. Układ urbanistyczny

Zaprojektowano zespół 10 wolnostojących budynków wielorodzinnych mieszkalnych, 5 z nich z halami garażowymi lub garażami indywidualnymi w kondygnacji podziemnej oraz 5 budynków bez kondygnacji podziemnej.

W całym kompleksie zakłada się realizację chodników, dojść pieszych do klatek schodowych, plac zabaw, plac rekreacyjny, zewnętrzne wiaty śmietnikowe. Wokół budynków zielenią niską i średnią. Nasłonecznie wszystkich mieszkań zgodnie z obowiązującymi normami.

c. Architektura budynków

Projektuje się zespół 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o spójnej i nowoczesnej architekturze. Architektura na bazie kontrastu jasnego tynku i szarych/antracytowych elementów, w rejonie wejścia do budynku zastosowano odporne materiały elewacyjne jak np. spieki kwarcowe. Balustrady balkonów z krytymi policzkami, wypełnienia szklane – bezbarwne lub szkło dymione.

Klatki schodowe doświetlone poprzez duże przeszklenia.

Na parterach zaprojektowano tarasy dla mieszkań, wykorzystując strop na kondygnację podziemną, w budynkach bez hal garażowych podziemnych tarasy na gruncie.

W rejonie wejścia, przed budynkami zaprojektowano znaczne zadaszenia, gdzie znajdzie się miejsce na rowerownię lub wózkownię, z wygodnym dostępem dla mieszkańców.

Charakter planowanej architektury została przedstawiony na wizualizacjach w części graficznej opracowania.

Architektura budynków nowoczesna, minimalistyczna która ma stanowić tło dla znacznej ilości terenów zielonych całego osiedla.

d. Miejsca parkingowe

Zaprojektowano na potrzeby koncepcji 120 lokali mieszkalnych, na potrzeby koncepcji przyjęto współczynnik 1,3 miejsca postojowego na mieszkanie, co sumarycznie daje wymaganą liczbę miejsc postojowych 156, maksymalną liczbę miejsc postojowych jaką można się uzyskać wraz miejscami w halach garażowych to 170. W każdej hali garażowej do 10 miejsc postojowych. Możliwa maksymalna ilość miejsc zewnętrznych dla osób niepełnosprawnych – 10. Podane ilości są maksymalnymi, docelowa liczba zostanie zaprojektowana na etapie projektu architektoniczno-budowlanego w dostosowaniu do liczby lokali mieszkalnych przy zakładanych współczynniku 1,3 miejsca parkingowego/garażowego na mieszkanie

e. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

W bezpośrednim sąsiedztwie, w pasach dróg publicznych otaczających przedmiotową działkę, przebiegają sieci: kanalizacji deszczowej Kd500, kanalizacji sanitarnej Ks200, sieć wodociągowa Wo110 oraz sieć energetyczna.

Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora.

W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowej na potrzeby zasilania osiedla, zostanie ona zaprojektowana w oparciu o docelowe warunki przyłączenia do sieci energetycznej, które zostaną uzyskane na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.

Na terenie osiedla planuje się na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody rozwiązanie oparte o pompy powietrzne lub w zależności od możliwości ciepło systemowe, alternatywnie poprzez indywidualne kotłownie gazowe.

f. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji położony jest w wschodniej części miasta, pomiędzy ulicami Morąska, Wąwozowa i Szeroka na działce nr 30/54 . Teren otoczony z trzech stron zabudową jednorodzinną, natomiast od strony północnej znajduje się zespół zieleni. Dostęp do dróg publicznych jest z trzech stron, realizację zjazdów do planowego zespołu zabudowy planuje się z ulicy Wąwozowej.

Ulica Morąska krzyżuje się z ulicą Mikołaja Kopernika, która prowadzi do centrum miasta oraz pobliskich lokali usługowych, sklepów oraz pełnej infrastruktury tkanki miejskiej, pobliskich przedszkoli oraz szkół.

Projektowane budynki nie powodują ograniczenia nasłonecznienia światłem naturalnym istniejących zabudowań.

Inwestycja w powiązaniu z otaczającym obszarem pokazana w części graficznej koncepcji.

Opracował:

