

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

PROJEKT:	Budynek mieszkalno-usługowy z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą.
INWESTOR:	Home-4you.pl Spółka z o.o. spółka komandytowa Ul. Jasia i Małgosi 6/2, 83-110 Tczew
ADRES INWESTYCJI:	83-110 Tczew, ul. Tczewskich Saperów, Działka nr 422/2 obręb 10
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Tomasz Jurek uprawnienia nr 69/POOKK/IV/2015 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
DATA OPRACOWANIA:	18.02.2019

Spis treści

1. TEREN OBJĘTY WNIOSEM	3
2. PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ.....	5
3. PLANOWANA LICZBA MIESZKAŃ.....	5
4. ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ MIESZKANIOWĄ LUB USŁUGOWĄ	5
5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU.....	5
6. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU.....	6
7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:.....	6
8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU ORAZ KSIĘGI WIECZYTEJ	8
9. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA.....	8
10. OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	8
11. STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.....	10

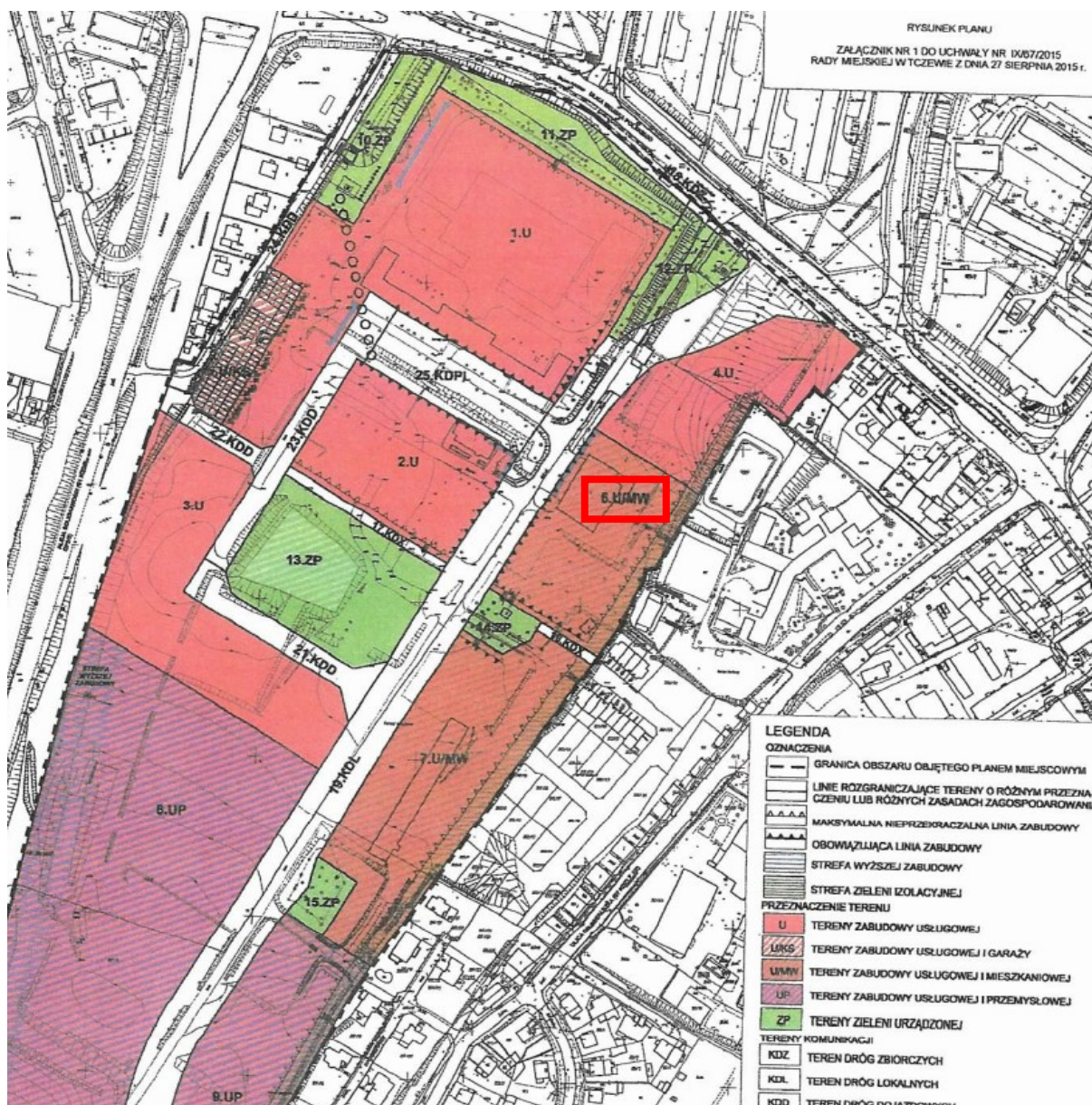
1. TEREN OBJĘTY WNIOSEM

Terenem objętym niniejszym wnioskiem jest działka geodezyjna nr 422/2 w obrębie 10 w mieście Tczew.

Wyżej wymieniona działka na rysunku MPZP została oznaczona symbolem 6.U/MW – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

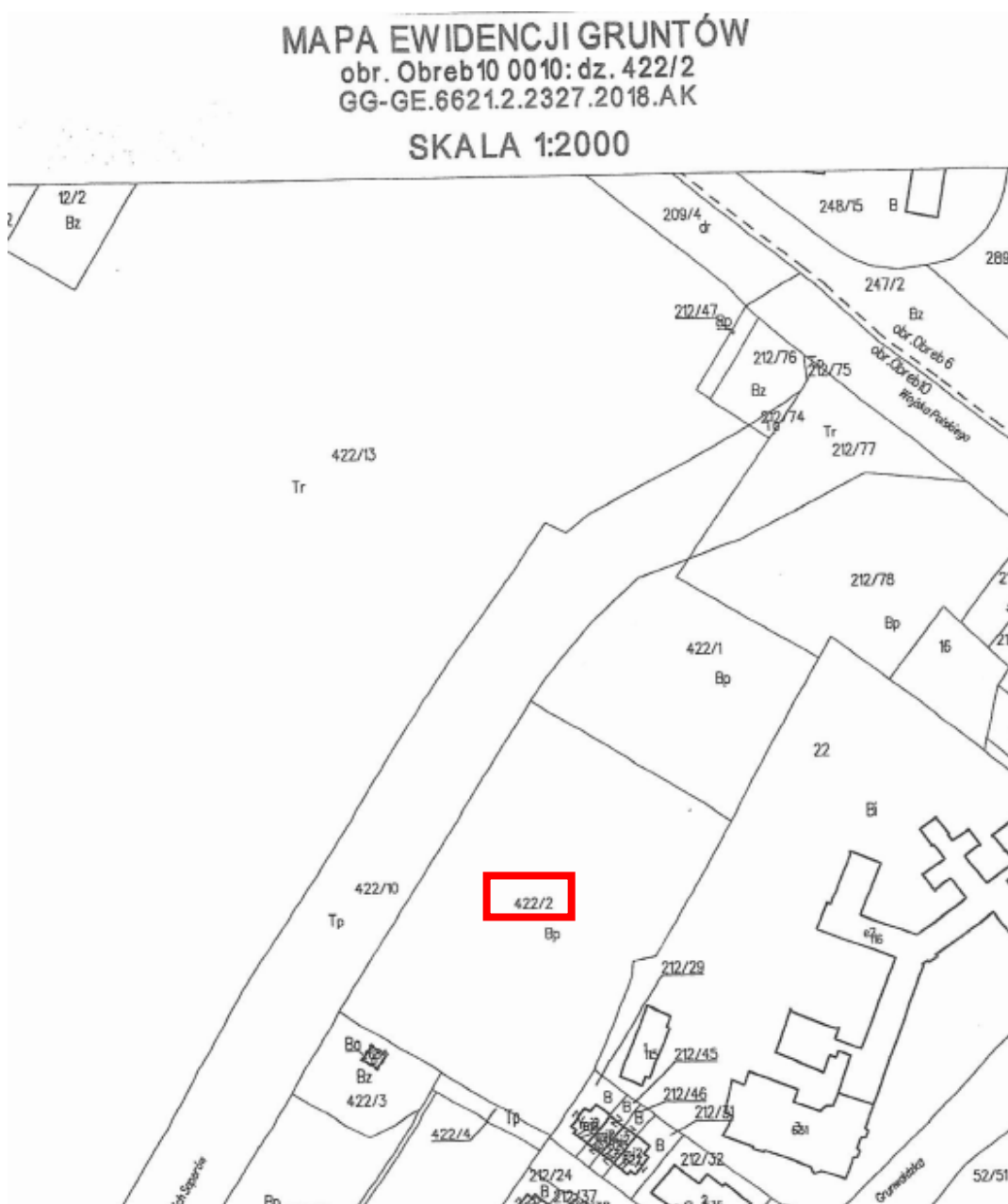
Powierzchnia analizowanego terenu wynosi 0,95 ha.

Poniżej fragment Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego



Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów jest to teren klasy Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy.

Poniżej fragment mapy ewidencyjnej.



W nawiązaniu do Art.4 *Ustawy o ułatwianiach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, na terenie nie znajdują się ani zgodnie z MPZP nie są planowane:

- Porty oraz infrastruktura portowa;
- Drogi publiczne;
- Infrastruktura kolejowa;
- Lotniska użytku publicznego;
- Budowle przeciwpowodziowe;

- Obiekty energetyki jądrowej;

Ani pozostałe obiekty wymienione w w/w artykule.

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej i nie jest wpisany do rejestru zabytków.

2. PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ

Minimalna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: 34,05 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: 80,23 m²

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań 1 budynku: 3228,95 m²

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań 3 budynków: 9686,85 m²

3. PLANOWANA LICZBA MIESZKAŃ

Liczba mieszkań w 1 budynku: 63

Liczba mieszkań w 3 budynkach: 189

4. ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ MIESZKANIOWĄ LUB USŁUGOWĄ

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań 3 budynków: 9686,85 m²

Łączna powierzchnia użytkowa usługowa 3 budynków: 164,76 m²

5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

Na terenie, którego dotyczy wniosek, znajdują się pozostałości po budynkach dawnej jednostki wojskowej w postaci przyłącza ciepłowniczego, telekomunikacyjnego, wodnego, gazowego i kanalizacji sanitarnej. Występują również dawne utwardzenia. Wszystkie te elementy przeznaczone są do likwidacji w zakresie kolidującym z budynkami.

Teren ten jest natomiast wyposażony w następujące media:

- eNA – linia energetyczna niskiego napięcia;
- tA – linia telekomunikacyjna
- ksB – kanalizacja sanitarna;
- c – sieć ciepłownicza;
- g – sieć gazowa;

Na terenie nie ma kanalizacji deszczowej – należy zaprojektować przyłączenie do kanalizacji deszczowej przy ul. Grunwaldzkiej.

6. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU

Istniejący teren został przewidziany dla inwestycji takiej jak ta objęta wnioskiem.

Po wstępnym skonsultowaniu inwestycji z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Tczewie – planowana jest budowa nowej sieci kanalizacji sanitarnej, obejmująca analizowany teren.

Istniejąca kanalizacja deszczowa przy ul. Grunwaldzkiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, jest w odpowiednim stanie, umożliwiającym podłączenie.

Istniejąca linia energetyczna jest wystarczająca dla projektowanej inwestycji.

Istniejącą sieć ciepłowniczą za porozumieniem z Zakładem Energetyki Ciepłej należy połączyć z siecią wewnętrzną budynków.

7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

- a. Zapotrzebowanie na wodę, energię; sposób odprowadzania ścieków; niezbędna liczba miejsc postojowych; zagospodarowanie odpadów.

Planowane zapotrzebowanie:

- Na wodę
Średnie projektowane zużycie 1,8m³/osobę/miesiąc

Przyjmując zgodnie z ustawą planowaną ilość mieszkańców obliczoną ze wzoru:

Pow. użytkowa wszystkich mieszkań/28 = 346 osób

Łączne projektowane zużycie wody z 3 budynków: 622,8 m³/miesiąc = 7473,6m³/rok

- Na energię
Średnie projektowane zużycie 1500kWh/mieszkanie/rok

Liczba mieszkań w 3 budynkach: 189

Łączne projektowane zużycie energii z 3 budynków: 253 500 kWh/rok

Ścieki zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej.

Przy każdym z 3 budynków zaprojektowano śmietnik, umożliwiający gromadzenie i wstępną segregację odpadów. Odpady stałe będą zabierane w ustalony dzień tygodnia przez Zakład Utylizacji Odpadów Stałych.

Niezbędna liczba miejsc:

$1,5/\text{mieszkanie} + 0,5 \cdot \text{l.osób zatrudnionych w usługach} + 1\text{MP}/20\text{MP dla osób niepełnosprawnych} = 100\text{MP}/\text{budynek} = 300\text{MP}/3\text{budynki}$

Zaprojektowana liczba miejsc:

57 miejsc parkingowych zewnętrznych + 292 miejsca parkingowe w garażach podziemnych,

Co daje łącznie 349 miejsc parkingowe.

b. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych

- Powierzchnia działki: 9502m²
- Projektowana powierzchnia zabudowy: 3777m² [39,7%]
- Projektowana pow. utwardzeń: 2040,9m² [21,5%]
- Projektowana pow. biologicznie czynna – zieleni: 2946,6 [31%]
- Intensywność zabudowy: 2,42
- Liczba projektowanych miejsc postojowych: 349

Przeznaczenie obiektów: funkcja mieszana usługowa i mieszkalna, z przewagą funkcji mieszkalnej oraz z parkingiem podziemnym.

Do wniosku dołączono rysunek koncepcji zagospodarowania terenu.

c. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

- Wymiary 1 budynku (bez balkonów): 24,66m x 71,92m
- Liczba kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna;
- Parking: zewnętrzny + garaż na kondygnacji podziemnej;
- Geometria dachu: płaski;
- Wysokość kondygnacji mieszkalnej w świetle: 2,6m
- Wysokość stropodachu: 12,01m

- Wysokość attyki: 12,53m

Projektowana inwestycja nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko.

Nowe przyłącze kanalizacji będzie wykonywane z rur atestowanych, o połączeniach zapewniających szczelność, z dużą wytrzymałością na obciążenia mechaniczne.

Zastosowane materiały i przyjęta technologia na budowie gwarantuje, że w trakcie normalnej eksploatacji nie będą miały żadnego wpływu na środowisko.

8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU ORAZ KSIĘGI WIECZYTEJ

Identyfikator działki: 221401_1.0010.422/2
Nr Księgi wieczystej: GD1T/00015038/8

9. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA PLANU DOT. OBSZARU	PROJEKTOWANA WARTOŚĆ
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY Od 0,5 do 1,5 włącznie	2,42 [etapy 1-3 Od 2,40 do 2,46]
Pas zieleni o szer. 10m wzdłuż elewacji wschodniej	Odległość min. 4,38m do ściany parteru budynku
POW. ZABUDOWY – max. 40%	Dla etapu 3 przekroczona o 0,2%

Pozostałe punkty Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały spełnione.

10. OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizowy teren oznaczony jako Nowe Centrum (IV.1), o powierzchni 18,5 ha, jest terenem po byłej jednostce wojskowej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań:

II.1.3.5.1 Zasady przeznaczenia i użytkowania terenów Nowego Centrum (obszar IV.1)
Obszar Nowego Centrum, dysponujący dużymi potencjalnymi możliwościami inwestycyjnymi, przeznacza się w studium na funkcję mieszaną usługową i mieszkaniową, z rekomendacją dla lokalizowania obiektów o charakterze usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych oraz usług rozrywki, kultury, handlu,

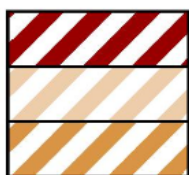
gastronomii itp. Zaleca się łączenie funkcji usługowej mieszkaniowej i handlowej. Zaleca się również realizację parkingu podziemnego.

Studium uwarunkowań analizowanego terenu	
Funkcja mieszana usługowa i mieszkaniowa	Zapewniona.
Parking podziemny	Zapewniony.

Poniżej fragment Studium – Kierunki zagospodarowania przestrzennego



Tereny rozwojowe



tereny zabudowy śródmiejskiej o przewadze funkcji mieszanej usługowej i mieszkaniowej

tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji

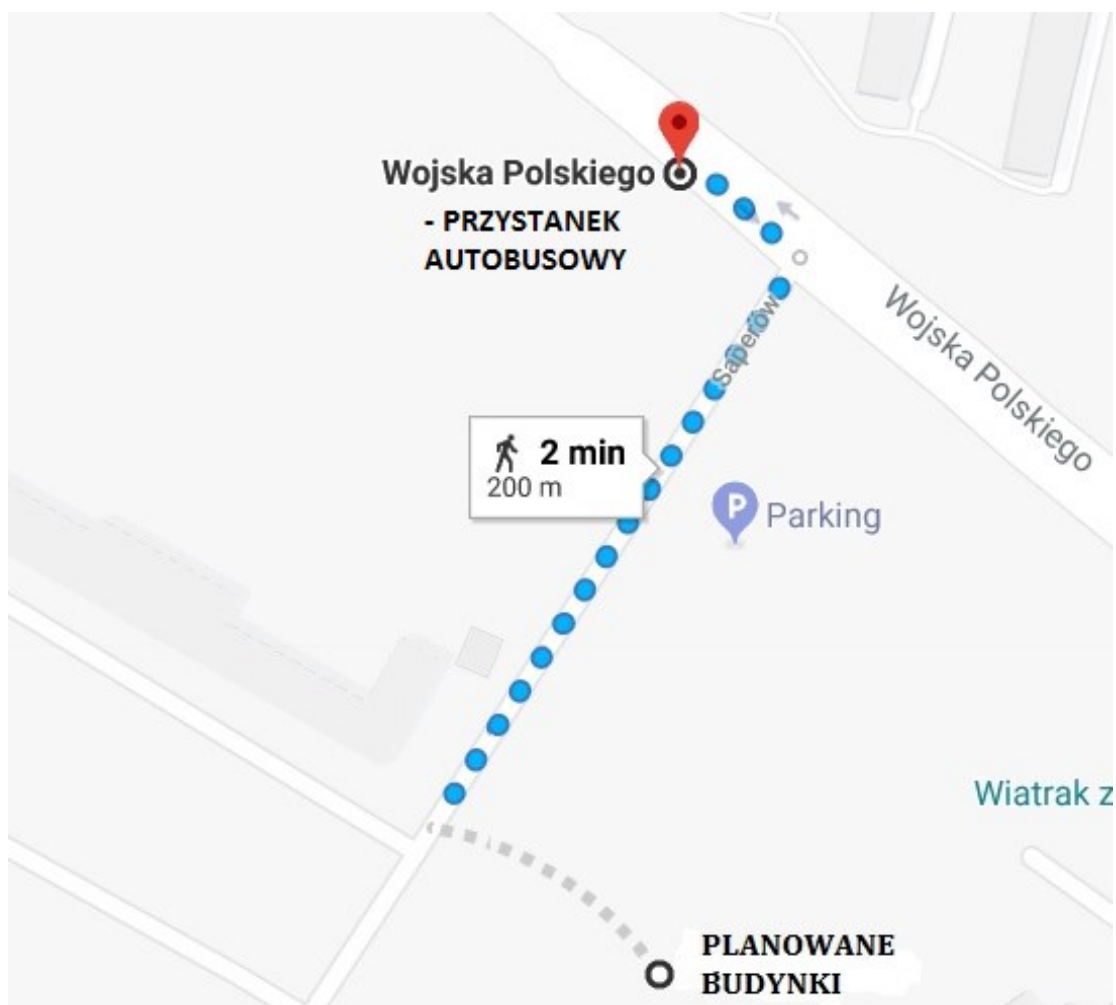
11.STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

STANDARD ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 3 ustawy	
BEZPOŚREDNI DOSTĘP DO DROGI (poprzez zjazd lub dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną) o minimalnej szerokości 6m	Zapewniony. <i>Dostęp pośredni poprzez drogi wewnętrzne do ul. Saperów Tczewskich.</i>
DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ	Zapewniony.
DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	Zapewniony.
ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO <1000m	Spełniona. Ok.200m. <i>Najbliższy przystanek autobusowy: „Wojska Polskiego / Saperów”</i>
ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ (mogącej przyjąć min.7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji=25 osób*) <3000m	Spełniona. Ok.1000m. <i>Najbliższa szkoła podstawowa: SP 11 im. Mikołaja Kopernika, Saperska 12, 83-100 Tczew</i>
ODLEGŁOŚĆ OD PRZEDSZKOLA (mogącego przyjąć min.3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji=13 osób*) <3000m	Spełniona. Ok. 500m. <i>Najbliższe przedszkole: * Czwóreczka. Przedszkole Niepubliczne, Saperska 7, 83-110 Tczew *Niebieskie Migdały, ul. Grunwaldzka 9.</i>
ODLEGŁOŚĆ OD TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU <3000m Tereny wypoczynku o min. wielkości równej $X \cdot 4m^2$, gdzie X to planowana ilość mieszkańców obliczona ze wzoru: Pow. użytkowa mieszkań/28	Spełniona. Ok. 750m. Potrzebna wielkość: $4 \cdot (9686,85/28) = 1384m^2$ <i>Istniejące tereny rekreacyjne w pobliżu: Kanonka. Tereny zielone przy SP11. Dodatkowo – w odległości ok. 150m znajduje się wg MPZP teren o przeznaczeniu „zieleni urządzonej”.</i>
MAX. WYSOKOŚĆ: 4 KONDYGNACJE NADZIEMNE	Spełniona.

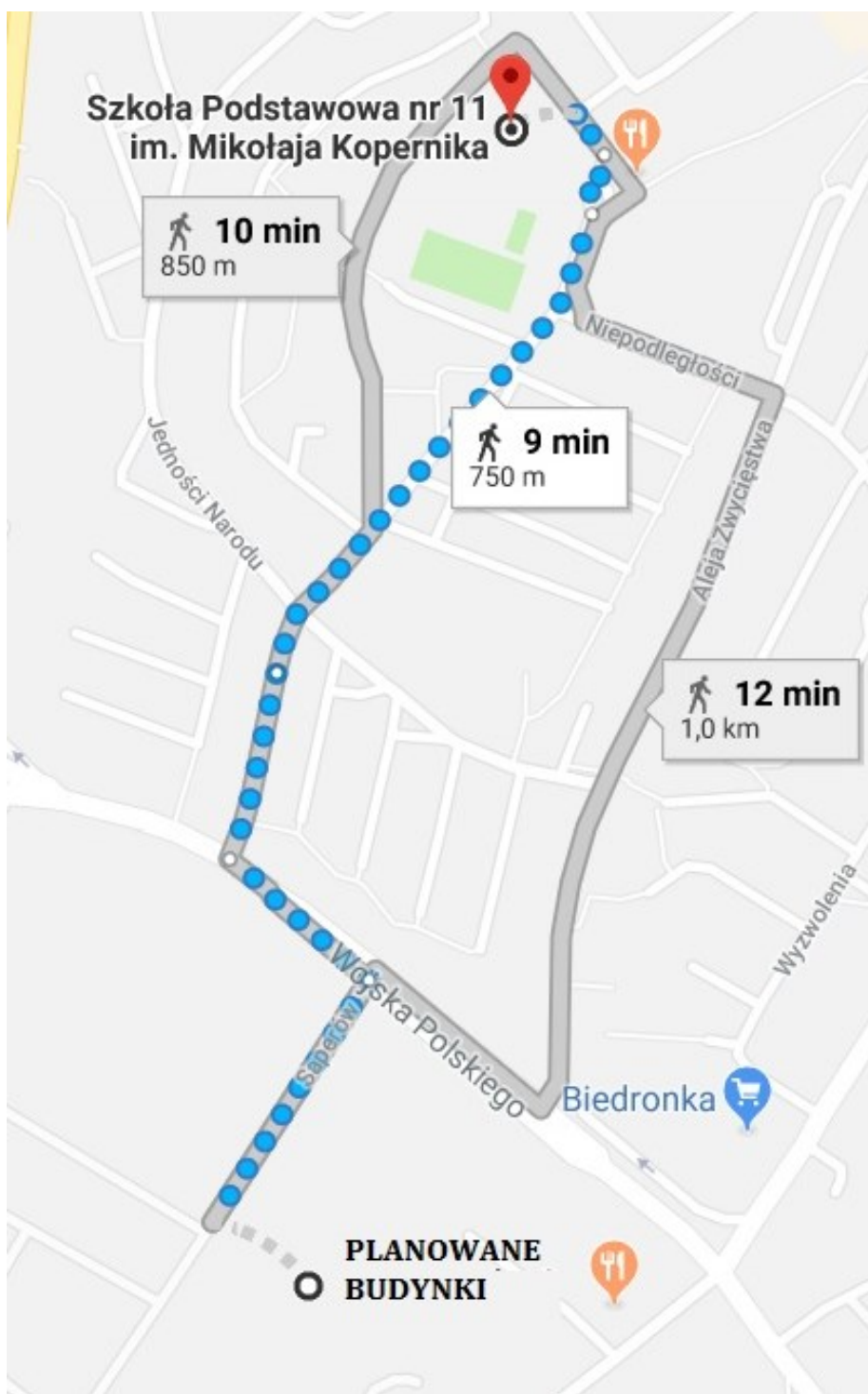
*Na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta.

Poniżej przedstawiono odległości opisane w tabelce: do przystanku, szkoły podstawowej, przedszkola i terenów rekreacji.

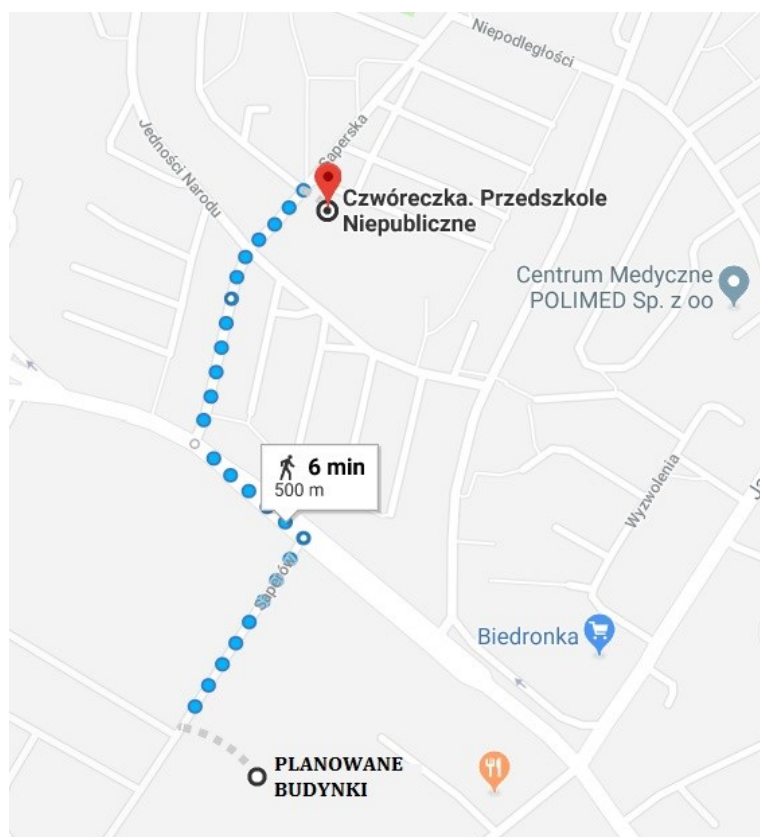
11.1. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przystanku komunikacji miejskiej



11.2. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do szkoły podstawowej



11.3. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przedszkola



11.4. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do terenów rekreacji

