

Tczew, dn.28.02.2019

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

W odpowiedzi na wezwanie nr WRM.6724.5.2.2019.AC z dnia 21.02.2019 składam uzupełnienie:

Do punktu 1:

1. Do odpowiedzi dołączono mapę przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z dokładnym oznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz oznaczeniem obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać.

Zakres oddziaływania inwestycji na środowisko zamyka się w obrębie objętej wnioskiem działki.

2. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową:

Zgodnie z *Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* dopuszczalna powierzchnia usługowa może wynosić max.20% pow. użytkowej mieszkań.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w 1 budynku: 3251,35 m²

20% * 3251,35 = 650,27 m² - dopuszczalna powierzchnia usługowa w 1 budynku.

Projektowana powierzchnia usługowa w 1 budynku: $1/3 * 164,76 \text{ m}^2 = 54,92 \text{ m}^2$

$52,92 \text{ m}^2 = 1,6\% \text{ pow. użytkowej mieszkań } < 20\% \text{ [warunek spełniony]}$

3. Poniżej podano skorygowane zapotrzebowanie na media – zastępujące zapotrzebowanie na media opisane w pkt 7a złożonej wcześniej koncepcji:

- Na wodę

Średnie projektowane zużycie 4,2m³/osobę/miesiąc

Planowana liczba osób: $9754,05 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 349$

Zużycie wody z 3 budynków cz.mieszkalnej: 1465,8 m³/miesiąc = 17589,6m³/rok

Na 1 lokal usługowy przyjęto 3,6m³/miesiąc = 43,2m³/rok

Na 3 lokale usługowe przyjęto 129,6m³/rok

Łączne zużycie wody z cz.mieszkalnej oraz usługowej w 1 budynku: 5906,4 m³/rok

Łączne zużycie wody z cz.mieszkalnej oraz usługowej w 3 budynkach: 17719,2 m³/rok



PROJEKT Grzegorz Piankowski NIP: 593 163 69 78
ul. 30 Stycznia 43, 83-110 Tczew POLSKA
Telefon: +48 604 254 089 www.piankowski.eu

- Na energię

Średnie projektowane zużycie 1500kWh/mieszkanie/rok

Na 1 lokal usługowy przyjęto 1500kWh/rok

Na 3 lokale usługowe przyjęto 4500kWh/rok

Liczba mieszkań w 1 budynku: 63

Liczba mieszkań w 3 budynkach: 189

Łączne zużycie energii z cz.mieszkalnej oraz usługowej w 1 budynku: 96 000 kWh/rok

Łączne zużycie energii z cz.mieszkalnej oraz usługowej w 3 budynkach: 288 000 kWh/rok

- Na ciepło
 - Źródło: ciepłownicza sieć miejsca
 - Na cele grzewcze 50 W/m² pow.użytkowej

Łączna pow.użytkowa [mieszkalna i usługowa] = 9754,05+164,76 = 9918,81 m²

Łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele grzewcze 9918,81*50 = 495,94 kW

- Na cele ciepłej wody użytkowej

Zapotrzebowanie na ciepło na cele c.w.u. dla 1 budynku $Q_{cwu_śr} = 25 \text{ kW}$

Łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele c.w.u. dla 3 budynków 75 kW

Moc cieplna [w okresie grzewczym] dla całej inwestycji wyniesie: 495,94 + 25*3 = 570,94 kW

- Ścieki zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej.

Planowana ilość ścieków do odprowadzenia z 1 budynku to 16 m³/dobę.

Planowana ilość ścieków do odprowadzenia z 3 budynków to 48 m³/dobę.

- Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe w ilości zgodnej z bilansem poniżej zostaną odprowadzone do nowozaprojektowanej na działce kanalizacji deszczowej, dla której na etapie projektu budowlanego zostanie zaprojektowane przyłącze do istniejącej kanalizacji deszczowej przy ul. Grunwaldzkiej, zgodnie z wytycznymi od gestora sieci.

Odprowadzenie wody deszczowej - założenia:

Wysokość roczna opadu w Tczewie 525 mm

Deszcz miarodajny 5-letni, 15-minutowy wg formuły Bogdanowicza-Stachy 173,6 [dm³/s*ha]

Bilans powierzchni:

Etap I

RODZAJ POWIERZCHNI	ψ	q	A	A_red	Q
	[-]	[dm ³ /s*ha]	[m ²]	[m ²]	[dm ³ /s]
DACH I BALKONY	0,95	173,6	1059	1006,05	17,468
STROPODACH ZIELONY	0,10	173,6	1003	100,3	1,742
UTWARDZENIE Z KOSTKI	0,50	173,6	656	328	5,695
UTWARDZENIE Z GEOKRATY	0,15	173,6	243	36,45	0,633
POW. ZIELONE, TRAWNIK	0,05	173,6	281	14,05	0,244
Powierzchnia zredukowana				1484,85	

Etap II

RODZAJ POWIERZCHNI	ψ	q	A	A_red	Q
	[-]	[dm ³ /s*ha]	[m ²]	[m ²]	[dm ³ /s]
DACH I BALKONY	0,95	173,6	1059	1006,05	17,468
STROPODACH ZIELONY	0,10	173,6	1003	100,3	1,742
UTWARDZENIE Z KOSTKI	0,50	173,6	656	328	5,695
UTWARDZENIE Z GEOKRATY	0,15	173,6	243	36,45	0,633
POW. ZIELONE, TRAWNIK	0,05	173,6	268	13,4	0,233
Powierzchnia zredukowana				1484,2	

Etap III

RODZAJ POWIERZCHNI	ψ	q	A	A_red	Q
	[-]	[dm ³ /s*ha]	[m ²]	[m ²]	[dm ³ /s]
DACH I BALKONY	0,95	173,6	1059	1006,05	17,468
STROPODACH ZIELONY	0,10	173,6	1003	100,3	1,742
UTWARDZENIE Z KOSTKI	0,50	173,6	656	328	5,695
UTWARDZENIE Z GEOKRATY	0,15	173,6	243	36,45	0,633
POW. ZIELONE, TRAWNIK	0,05	173,6	212	10,6	0,184
Powierzchnia zredukowana				1481,4	

Odptyw wód deszczowych z terenu inwestycji:

	Etap I	Etap II	Etap III	łącznie	
Powierzchnia zredukowana	1484,85	1484,20	1481,40	4450,45	[m ²]
Przepływ obliczeniowy dla deszczu miarodajnego	25,78	25,77	25,72	77,27	[dm ³ /s]
Objętość odpływu dla deszczu miarodajnego	23,20	23,19	23,15	69,55	[m ³]
Odptyw roczny	779,55	779,21	777,74	<u>2336,49</u>	[m ³]

- 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.
- Do budynków nie będzie doprowadzona sieć gazowa.

4. Wskazanie miejsc parkingowych na każde 100m² pow.użytkowej przeznaczonej na działalność usługową lub handlową.

Przywidziano możliwość wystąpienia funkcji usługowej lub/i handlowej, dlatego ilość miejsc parkingowych spełnia wymagania zarówno dla funkcji usługowej jak i funkcji usługi handlu:

Minimalna liczba miejsc przypadająca na 1 budynek z uwzględnieniem f.usługowej:

$$0,5 * \text{l.zatrudnionych} + 1 \text{m.p. na } 30 \text{m}^2 \text{ pow.użytkowej} = 1 + 2 = 3$$

Minimalna liczba miejsc przypadająca na 3 budynki z uwzględnieniem f.usługowej:

$$[0,5 * \text{l.zatrudnionych} + 1 \text{m.p. na } 30 \text{m}^2 \text{ pow.użytkowej}] * 3 = 9$$

Minimalna liczba miejsc przypadająca na 1 budynek z uwzględnieniem f.usługi handlu:

$$0,25 * \text{l.zatrudnionych} + 1 \text{m.p. na } 20 \text{m}^2 \text{ pow.użytkowej} = 1 + 3 = 4$$

Minimalna liczba miejsc przypadająca na 3 budynki z uwzględnieniem f.usługi handlu:

$$[0,25 * \text{l.zatrudnionych} + 1 \text{m.p. na } 20 \text{m}^2 \text{ pow.użytkowej}] * 3 = 12$$

Projektowana powierzchnia usługowa/handlowa w 1 budynku: 54,92 m² < 100m²

Dla każdego z budynków zaprojektowano po 5 m.parkingowych w związku z działalnością handlową lub usługową, co oznacza 1 miejsce parkingowe dla pracowników oraz 4 miejsca



PROJEKT Grzegorz Piankowski NIP: 593 163 69 78
ul. 30 Stycznia 43, 83-110 Tczew POLSKA
Telefon: +48 604 254 089 www.piankowski.eu

parkingowe na każde 100m² pow. użytkowej przeznaczonej na działalność usługową/handlową.

łącznie dla 3 budynków zaprojektowano 15 m.parkingowych z wszystkich 349 w związku z działalnością handlową lub usługową.

5. Kubatura projektowanej inwestycji:

Piwnica: $1187,46 \times 3,85 + 1691,54 \times 3,55 = 4571,72 + 6004,97 = 10576,69 \text{ m}^3$

Parter (z balkonami): $1171,28 \times 2,95 = 3455,28 \text{ m}^3$

Kondygnacje powtarzalne(z balkonami) $1195,62 \times 2,95 \times 3 = 3527,08 \times 3 = 10581,24 \text{ m}^3$

Kubatura piwnicy: 10576,69 m³

Kubatura części nadziemnej: 14036,52 m³

SUMA: 24613,21 m³

Powyższa kubatura dotyczy 1 budynku.

SUMA kubatur 3 budynków: 73839,63m³

6. Powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych.

Zaprojektowano obiekty usługowe lub usługi handlu.

Projektowana max.powierzchnia usługowa/sprzedaży w 1 budynku: 54,92 m²

Projektowana max.powierzchnia usługowa/sprzedaży w 3 budynkach: 164,76 m²

7. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w związku z planowaną lokalizacją sieci oraz dojazdu.

Działka drogowa – na której planowany jest zjazd do Inwestycji oraz większość przyłączy:

Identyfikator działki: 221401_1.0010.422/10

Nr Księgi wieczystej: GD1T/00015038/8

Działka sąsiednia – na której planowane jest przyłącze do kanalizacji deszczowej:

Identyfikator działki: 221401_1.0010.422/2

Nr Księgi wieczystej: GD1T/00049172/6

8. Planowana inwestycja w zakresie dotyczącym zabudowy usługowej, w tym odpowiedniej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na tę funkcję oraz maksymalnej powierzchni sprzedaży, spełnia ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
9. Planowana inwestycja z zakresie dotyczącym zabudowy usługowej/handlowej nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
10. Sieci do likwidacji zaznaczono w dołączonym załączniku. To sieci będące pozostałościami po budynkach dawnej jednostki wojskowej w postaci przyłącza ciepłowniczego, telekomunikacyjnego, wodnego, gazowego i kanalizacji sanitarnej.
11. Dołączono analizy powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu, które zastępują uprzedni punkt 6 w złożonej dn. 18.02.2019 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
12. Dołączono zaświadczenie Prezydenta Miasta Tczewa, o którym mowa w art.17 ust.3 *Ustawy*, na temat możliwości przyjęcia nowych uczniów do znajdującej się w odpowiedniej odległości szkoły podstawowej oraz przedszkola.

Do punktu 2:

1. Na rysunku pzt koncepcji zaznaczono wyraźnie przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – opisując drogi [publiczną i wewnętrzne] oraz nowoprojektowane przyłącza.

Inwestycja, zgodnie z art.17.1.2 oraz 17.1.3, ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem. Wszystkie nowoprojektowane przyłącza, oprócz kanalizacji deszczowej, znajdują się od strony ulicy Tczewskich Saperów. Planowane przyłącze kanalizacji deszczowej znajduje się od strony działki nr 422/2 i ulicy Grunwaldzkiej. Dokładny projekt przyłączy zostanie

sporządzony na etapie projektu budowlanego, po uzyskaniu wytycznych od zarządców sieci.

Planowana Inwestycja mieszkaniowa, zgodnie z art.17.1.1 *Ustawy*, ma dostęp do drogi publicznej o szerokości min.6m, którą jest ulica Tczewskich Saperów.

Dodatkowo każdy z 3 budynków ma oddzielny zjazd i oddzielną drogę wewnętrzną – zgodnie z załączoną koncepcją pzt.

2. Informacja dotycząca powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi:

a. Opis stanu istniejącego

Inwestycja planowana jest na terenie powstającego osiedla mieszkaniowego po zlikwidowanej jednostce wojskowej. Na przedmiotowym terenie nie powstały do tej pory jeszcze żadne obiekty. Z informacji reklamowych wiadomo o planowanej inwestycji budowy budynku wielorodzinnego firmy GAMMA, która prawdopodobnie będzie pierwszą z inwestycji na tym obszarze.

W dalszym ujęciu teren od strony wschodniej sąsiaduje z zabudową jednorodzinną szeregową (osiedle Dominiki) oraz z kompleksem Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego. Z uwagi na powiązania komunikacyjne najbliższymi osiedlami są Osiedle Garnuszewskiego oraz Osiedle Kolejarsz. Należy wskazać, iż w ujęciu architektonicznym przylegające tereny są stosunkowo jednorodne. Przeważają zabudowania o prostej geometrii; najczęściej występującym jest dach płaski. Za najbardziej charakterystyczną można uznać zabudowę wielorodzinną z "wielkiej płyty" powstałą w latach 70-tych ubiegłego wieku osiedla Garnuszewskiego - budynki o czytelnej bryle i powtarzalnych kondygnacjach. Spośród zabudowy jednorodzinnej można wyróżnić "domy-kostki" przy ul. B. Chrobrego i ul. K. Wielkiego, a także nową zabudowę szeregową osiedla Dominiki, która pomimo zastosowania dachów skośnych zachowała prostą, czytelną bryłę, dzięki ograniczeniu detali i zrezygnowaniu z okapu.

b. Opis terenu projektowanego

Projektując budynki mieszkalne wielorodzinne z garażem podziemnym i lokalem usługowym, przyłożono wagę, aby przy zachowaniu optymalnych wskaźników zachować charakter sąsiedniej zabudowy. Zastosowano układ równoległy budynków, który jest powszechnie stosowany na omawianym terenie (oś. Dominiki, budynki na osiedlu Garnuszewskiego).

Budynki w rzucie tworzą 3 litery L ułożone dłuższym bokiem w kierunku wschód-zachód. Uznano, że takie ustawienie z jednej strony pozwoli utworzyć pierzeję ulicy Saperów, którą narzucono obligatoryjnymi liniami zabudowy wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; z drugiej strony pomoże w pełni wykorzystać potencjał działki. Rozwiązanie takie jest również korzystne realizacyjnie, gdyż umożliwia etapowanie inwestycji.

Dla każdego z budynków zaplanowano niezależny wjazd prowadzący do garażu podziemnego i parkingu naziemnego. Wejścia do lokali usługowych zaplanowano bezpośrednio z ul. Saperów, a wejścia do klatek schodowych poprzez wewnętrzny dziedziniec powiązany z odpowiednim parkingiem. Rozwiązanie takie tworzy stopniowe przejście od strefy publicznej, przez półpubliczną i półprywatną do prywatnej, co jest właściwe dla kształtowania zabudowy wielorodzinnej.

Budynki zaplanowano zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zachowano większość zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy zwrócić uwagę, iż znaczne przekroczenie wskaźnika intensywności zabudowy wynika z zastosowania garażu podziemnego, który uwzględnia się w obliczeniach, pomimo, że jest w całości zagłębiony i nie zwiększa widocznej kubatury budynku. Zastosowanie garażu podziemnego ma jednocześnie kluczowe znaczenie dla zapewniania właściwej ilości miejsc postojowych dla przyszłych mieszkańców. Przy rozliczeniu intensywności zabudowy z pominięciem garażu wskaźnik intensywności zabudowy wyznaczony w mpzp nie jest przekroczony.

Architektura projektowanych budynków nawiązuje do otaczającego terenu poprzez zastosowanie brył o prostym do odczytania kształcie - złożonych z dwóch prostopadłościanów. Zastosowano dach płaski. Kondygnacje powtarzalne, detal ograniczono do kompozycji geometrycznych powierzchni materiałów o różnej kolorystyce i fakturze: jasnego tynku, drewna i płyt kompozytowych.

INFORMACJE DODATKOWE:

Planowane rozpoczęcie Inwestycji: 2019,

Planowane zakończenie Inwestycji: 2024,

Przy czym powstaną 3 bloki i będą oddawane kolejno w 3 etapach:

- 1 blok: IV kwartał 2020 / I kwartał 2021,

- 2 blok: połowa 2022,
- 3 blok: koniec 2024.

Planuje się podzielenie działki nr 422/2 na trzy mniejsze o powierzchniach kolejno: 3210, 3161 i 3131m² i wystąpienie o 3 oddzielne pozwolenia na budowę [3 etapy], co jest zgodne z art.25 ust.7 Ustawy „Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej uchwałą, o której mowa w ust. 1, dokonana po podjęciu tej uchwały, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.”

Planowany podział działek jest zgodny z par.10 MPZP, co przedstawiono w tabeli poniżej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	
Zapewnienie obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu	Zapewnione. Każda działka posiada swoją projektowaną drogę wew. oraz uzbrojenie terenu.
Minimalna szerokość frontu działki = 25m	Zapewniona. Szer.frontu działki wynosi min.80m
Minimalna pow.nowo wydzielonych działek = 0,1h = 1000m ²	Zapewniona. Pow.planowanych działek po podziale wynoszą kolejno: 3210, 3161 i 3131m ²
Kąt położenia granic działek do pasa drogowego zbliżony do kąta prostego.	Spełniony.

W związku z korektą balkonów [co widać na załączonej do uzupełnień elewacji] skorygowano powierzchnię użytkową mieszkań. Miało to wpływ na planowaną liczbę mieszkańców [którą przelicza się z wzoru „pow.uzytkowa_mieszkań/28m²”], dlatego poniżej załączono korekty punktów, w których nastąpiły niewielkie zmiany.

KOREKTA PUNKTU 2. PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ złożonej dn.18.02.2019 koncepcji

łączna powierzchnia użytkowa mieszkań 1 budynku: ~~3228,95~~ 3251,35 m²
 łączna powierzchnia użytkowa mieszkań 3 budynków: ~~9686,85~~ 9754,05 m²

KOREKTA PUNKTU 7b. PLANOWANA MINIMALNA I MAKSYMALNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ złożonej dn.18.02.2019 koncepcji

- Powierzchnia działki: 9502m²
- Projektowana powierzchnia zabudowy: 3792m²
 [etap 1: 1264m²- 39,4%; etap 2: 1264m² – 40,0%; etap 3: 1264 m² – 40,4%]
- Projektowana pow. utwardzeń 1945,4m² [20,4%]
- Projektowana pow. biologicznie czynna – zieleni: 2918,1 [30,7%]
- Intensywność zabudowy: 2,4 [1 etap]; 2,41 [2 etap]; 2,46 [3 etap]
- Liczba projektowanych miejsc postojowych: 349

KOREKTA PUNKTU 8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU ORAZ KSIĘGI WIECZYTEJ złożonej dn.18.02.2019 koncepcji

Identyfikator działki: 221401_1.0010.422/2
 Nr Księgi wieczystej: GD1T/000055486/5

Poprawiono nr KW – poprzedni numer był aktualny przed wydzieleniem działki i zmianą właściciela – poprzednim właścicielem działki była Gmina Miejska Tczew.
 Dołączono również aktualny wypis.

KOREKTA PUNKTU 9. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MPZP złożonej dn.18.02.2019 koncepcji

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 0,4%

KOREKTA PUNKTU 11. STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH złożonej dn.18.02.2019 koncepcji

STANDARD ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 3 ustawy	
ODLEGŁOŚĆ OD TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU <3000m Tereny wypoczynku o min. wielkości równej X*4m ² , gdzie X to planowana ilość mieszkańców obliczona ze wzoru: Pow. użytkowa mieszkań/28	Spełniona. Ok. 750m. Potrzebna wielkość: 4*349osób=1396m ² <i>Istniejące tereny rekreacyjne w pobliżu: Kanonka.</i> <i>Tereny zielone przy SP11.</i> <i>Dodatkowo – w odległości ok. 150m znajduje się wg MPZP teren o przeznaczeniu „zieleni urządzonej”.</i>

Dodatkowo w otrzymanym zaświadczeniu od Prezydenta Miasta odnośnie możliwości objęcia wychowaniem przedszkolnym dzieci wymieniono placówkę publiczną, która jest dalej niż wskazana placówka niepubliczna w koncepcji z dn.18.02.2019.

Dla tej placówki – również jest spełniona odległość <3000m, co pokazuje schemat poniżej.

