

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

<b>PROJEKT:</b>	<b>Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową oraz garażem podziemnym.</b>
<b>INWESTOR:</b>	<b>FVF DEVELOPMENT KRZYSZTOF SZYCA 83-110 TCZEW, UL. ŚWIĘTOPEŁKA 5A</b>
<b>ADRES INWESTYCJI:</b>	<b>83-110 Tczew, Al. Kociewska; Dz. nr 37/18 i 372, obr. 5</b>
<b>OPRACOWAŁ:</b>	<b>mgr inż. arch. Tomasz Jurek uprawnienia nr 69/POOKK/IV/2015 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń</b>
<b>DATA OPRACOWANIA:</b>	<b>20.02.2019</b>

## 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 WIECZYSTEJ .....	8
9. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA.....	8
10. OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
11. STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH.....	11

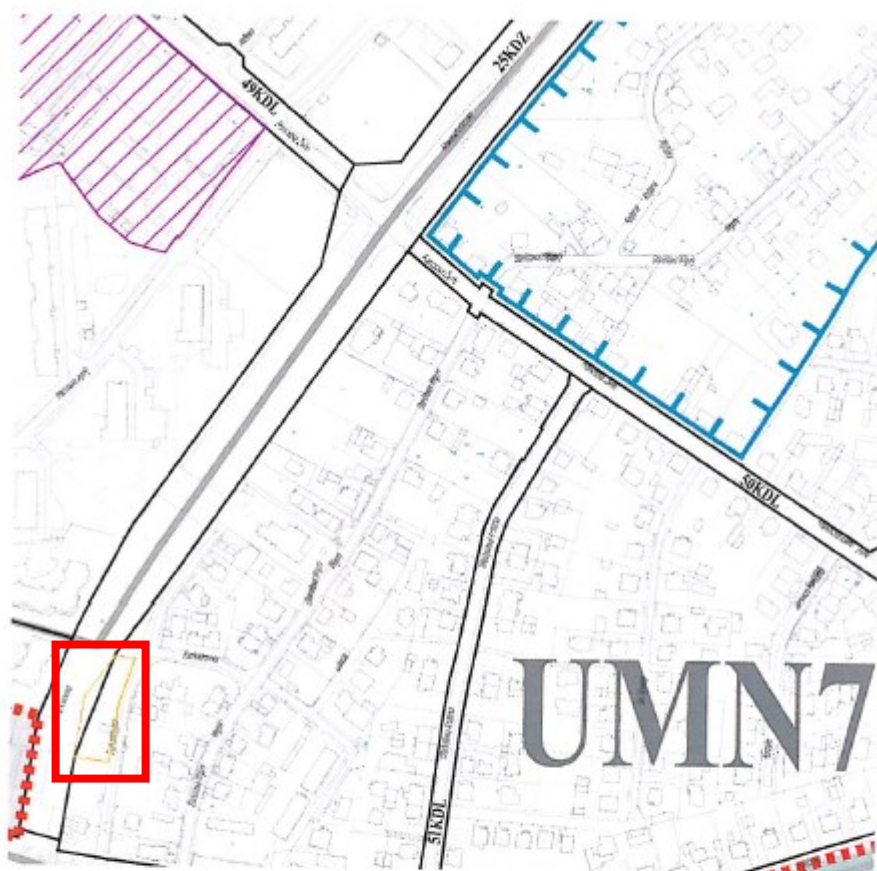
## 1. TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM

Terenem objętym niniejszym wnioskiem są działki geodezyjna nr 37/18 i 372 w obrębie 5 w mieście Tczew.

Wyżej wymienione działki na rysunku MPZP zostały oznaczone symbolem UMN 7 – strefa przedmiejska z przewagą zabudowy o niskiej intensywności.

Powierzchnia tych działek wynosi łącznie 0,1431 ha.

Poniżej wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego



**Oznaczenia:**

 przybliżona lokalizacja działek nr 37/18 i nr 372 obręb 5, miasto Tczew

**UMN 7**

Jednostka urbanistyczna UMN7 – „Prątnica” - strefa przedmiejska z przewagą zabudowy o niskiej intensywności

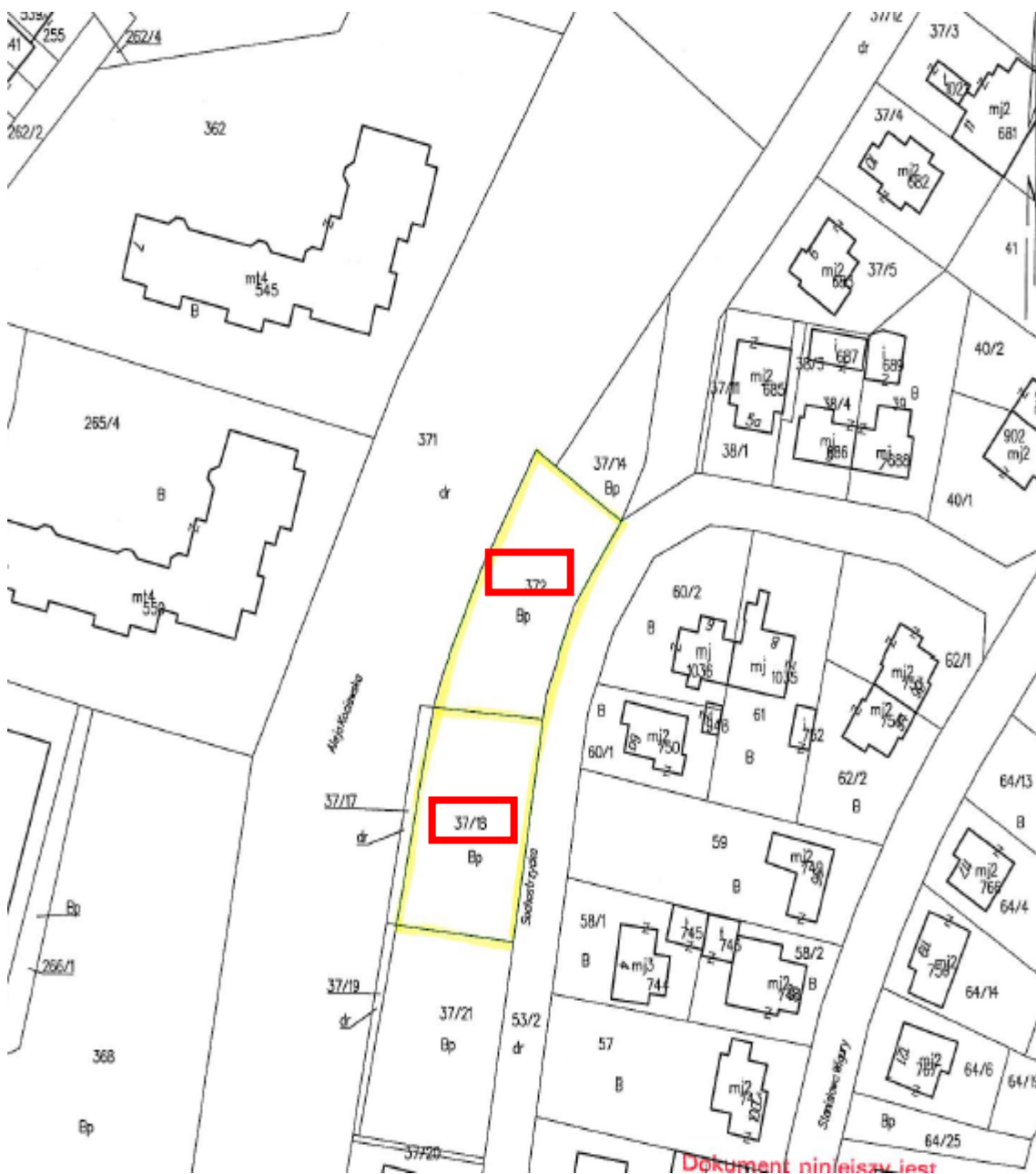
**25KDZ**

Pas drogowy ulicy zbiorczej

NACZELNIK WYDZIAŁU  
*Gock*  
Andrzej Gockowski

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 ułatwieniach 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: 43,17 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: 74,69 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań budynku: 1301,92 m<sup>2</sup>

## **3. PLANOWANA LICZBA MIESZKAŃ**

Liczba mieszkań w budynku: 27

[minimalna liczba lokali mieszkalnych zgodnie z ustawą: 25]

## **4. ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ MIESZKANIOWĄ LUB USŁUGOWĄ**

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkaniowa budynku: 1301,92 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia użytkowa usługowa budynku: 260 m<sup>2</sup>

[dopuszczalna pow. użytkowa usług zgodnie z ustawą:

20% \*pow. użyt. mieszkań=0,2\*1301,92=260,38m<sup>2</sup>]

## **5. OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU**

Na terenie, którego dotyczy wniosek, nie znajdują się żadne budynki do rozbiórki.

Nowoprojektowane elementy zagospodarowania terenu to:

- Pow.utwardzone (w tym drogi, chodniki, miejsca postojowe) o pow. 321 m<sup>2</sup>,

- Budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych o pow. zabudowy 681m<sup>2</sup>,
- Śmietnik,
- Przyłącza do sieci.

Pozostałą część terenu – powierzchnię 429m<sup>2</sup> – stanowi powierzchnia biologicznie czynna.

Na terenie znajdującą się następujące sieci:

- w - sieć wodociągowa –sieć nieczynna ;
- g – sieć gazowa – z którą należy usunąć możliwą kolizję.

Na sąsiadujących działkach znajdują się sieci, do których zaprojektowano przyłącza:

- eNc – linia energetyczna niskiego napięcia;
- ks – kanalizacja sanitarna;
- kd – kanalizacja deszczowa;
- w – sieć wodociągowa;
- g – sieć gazowa.

## **6. ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU**

Istniejąca sieć wodociągowa przy ul. Suchostrzyckiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, umożliwi podłączenia.

Istniejąca kanalizacja deszczowa przy ul. Suchostrzyckiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, umożliwi podłączenia.

Istniejąca kanalizacja sanitarna przy ul. Suchostrzyckiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, umożliwi podłączenia.

Istniejąca linia energetyczna przy Alei Kociewskiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, umożliwi podłączenia.

Istniejąca sieć gazowa przy ul. Suchostrzyckiej, do której zostanie zaprojektowane przyłączenie, umożliwi podłączenia.

## **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 1,8m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc

Przyjmując zgodnie z ustawą planowaną ilość mieszkańców obliczoną ze wzoru:  
Pow. użytkowa wszystkich mieszkań/28 = 47 osób  
Łączne projektowane zużycie wody: 84,6 m<sup>3</sup>/miesiąc = 1015,2m<sup>3</sup>/rok

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

Liczba mieszkań w budynku: 27  
Łączne projektowane zużycie energii: 40500 kWh/rok

Ścieki zostaną odprowadzone do kanalizacji miejskiej.

Zaprojektowano śmietnik, umożliwiający gromadzenie i wstępną segregację odpadów. Odpady stałe będą zabierane w ustalony dzień tygodnia przez Zakład Utylizacji Odpadów Stałych.

Planowane ogrzewanie budynku z kotła gazowego. Zasilanie kotła z sieci gazowej na działce sąsiedniej, do której zaprojektowano przyłącze.

Liczba miejsc postojowych:

MPZP nie określa minimalnej liczby miejsc postojowych dla budynków wielorodzinnych, natomiast dla zabudowy szeregowej jednorodzinnej określa:

2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie

Przyjęto:

1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie  
+ 1m.p./1 lokal usługowy + 2m.p. w zapasie

Zaprojektowana liczba miejsc:

29 MP w garażu podziemnym i 6 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym.

Co daje łącznie 35 miejsca parkingowe.

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

- Powierzchnia działki: 1434m<sup>2</sup>
- Projektowana powierzchnia zabudowy: 681 (47%)
- Projektowana pow. utwardzeń 321 (23%)
- Projektowana pow. biologicznie czynna – zieleni: 429 (30%)
- Intensywność zabudowy: 1,42

- Liczba projektowanych miejsc postojowych: 35

Przeznaczenie obiektów: funkcja mieszana mieszkalna i usługowa, 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 budynku: 51,55x14,34m<sup>2</sup> (długość wymierzona z uwzględnieniem załamania elewacji)
  - Liczba kondygnacji: 3 kondygnacje nadziemne + 1 kondygnacja podziemna;
  - Parking: zewnętrzny + garaż na kondygnacji podziemnej;
  - Geometria dachu: skośny dwuspadowy;
  - Wysokość od poziomu wejścia na parter budynku do kalenicy dachu ok. 12,50m

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 działek: 221401\_1.0005.37/18  
 221401\_1.0005.372  
 Nr Księgi wieczystej: GD1T/00053947/1

## 9. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA PLANU DOT. OBSZARU	PROJEKTOWANA WARTOŚĆ
ZABUDOWA SZEREGOWA JEDNORODZINNA	ZABUDOWA WIELORODZINNA
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY 0,9	<b>1,42</b>
MAKSYMALNA SZEROKOŚĆ FRONTU DZIAŁKI 12m	Nie dotyczy. Budynek ma formę blokową (kompleksową) bez wydzielonych segmentów.
MAKSYMALNA POW.ZABUDOWY = 45%	<b>47%</b>
LINIA ZABUDOWY 6m OD FRONTOWEJ GRANICY DZIAŁKI	Szerokość zmienna od 3,14-3,23m. Zachowano min. 6m od krawędzi



	sąsiednich dróg gminnych (ul. Suchostrzyckiej i al. Kociewskiej)
Dla zabudowy szeregowej jednorodzinnej: 2 miejsca parkingowe /1 mieszkanie	Dla zabudowy wielorodzinnej z cz.usługową przyjęto: 1 miejsce parkingowe/1 mieszkanie + 1m.p./1 lokal usługowy + 2m.p. w zapasie
Dla usług „obiekty handlowe, sklepy do 2000m <sup>2</sup> pow.sprzedaży” – 1 m.p./30m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	
Kondygnacje naziemne: 2 +poddasze użytkowe	3

## 10.OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analizowy teren oznaczony jako Osiedle Prątnica (II.5) jest terenem na osiedlu mieszkalnym.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań:

*II.1.3.3. Zasady przeznaczenia i użytkowania terenów istniejących osiedli mieszkaniowych (strefa II, obszary II.1-II.10)*

*Na terenach wszystkich istniejących osiedli mieszkaniowych obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyżej wymienione obszary można podzielić na dwie grupy, tj.: istniejące osiedla mieszkaniowe o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i istniejące osiedla mieszkaniowe o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

*II.1.3.3.1 Zasady przeznaczenia i użytkowania terenów istniejących osiedli mieszkaniowych o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszary II.1-II.6)*

*W istniejących osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zaleca się realizowania zabudowy wielorodzinnej, poza realizacją zabudowy w formie kamienic kilkumieszkaniowych. Dotyczy to głównie osiedli, w których takie budynki występują (np. os. Za Parkiem).*

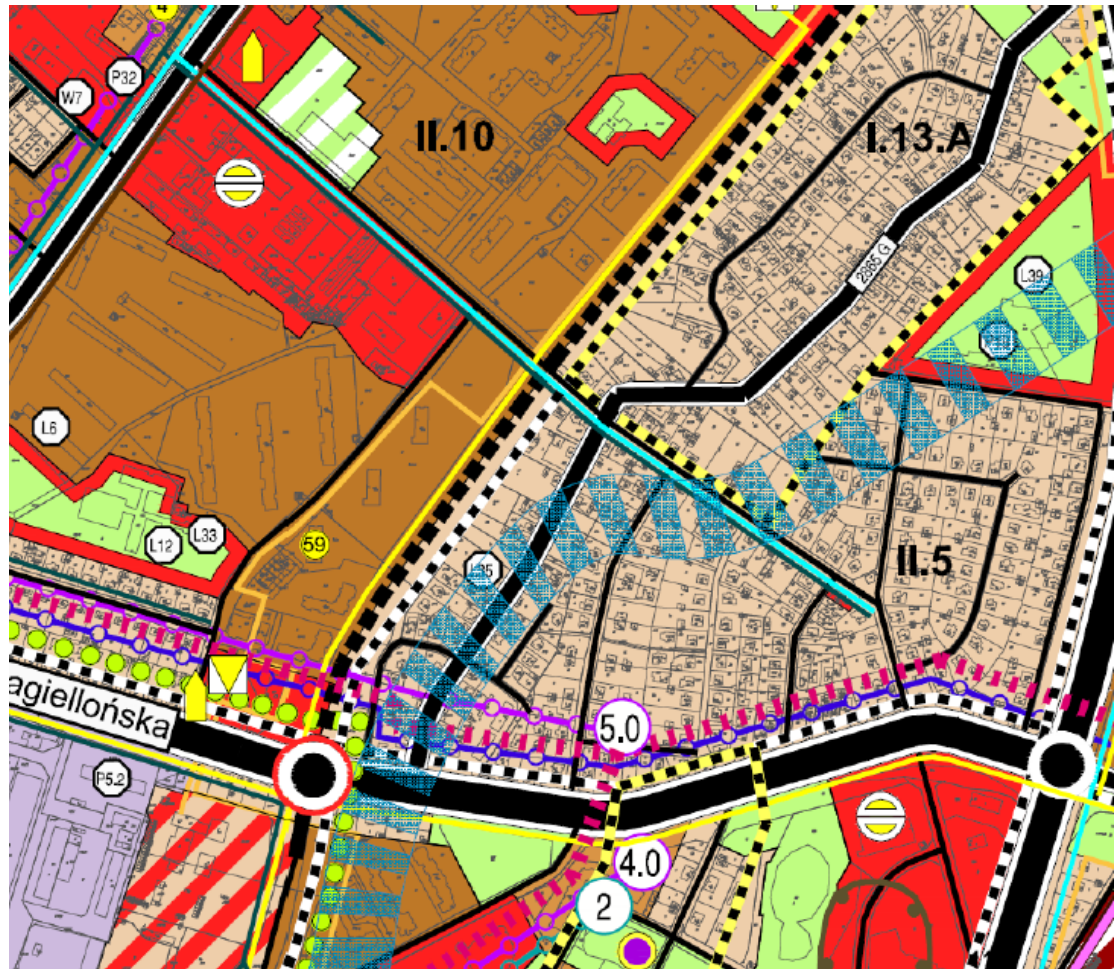
*Dopuszcza się natomiast realizację funkcji usługowej o charakterze usług osiedlowych obsługujących mieszkańców pobliskich osiedli. Wewnątrz osiedli nie zaleca się realizacji usług handlu o pow. sprzedaży przekraczającej 300 m<sup>2</sup>.*

*Na obrzeżach tych osiedli dopuszcza się w zasadzie wszelkie inne funkcje, pod warunkiem że nie będą one stanowiły uciążliwości dla mieszkańców.*

<b>Studium uwarunkowań analizowanego terenu</b>	
Obrzeże osiedla Prątnica – dopuszczenie innych funkcji	<b>Funkcja mieszana - budynek wielorodzinny z częścią usługową.</b>
Brak uciążliwości dla mieszkańców	<b>Brak negatywnego wpływu części usługowej na osiedle</b>

	<b>jednorodzinne.</b>
Usługi o max. pow. sprzedaży 300m <sup>2</sup>	<b>Warunek spełniony.</b> Pow.usług = 260m <sup>2</sup> .

Poniżej fragment Studium



	tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	projektowane ciągi przewietrzania miasta główne i lokalne
	granice stref i obszarów przestrzenno-urbanistycznych
	drogi gminne projektowane lub istniejące o podwyższonej kategorii
	istniejące drogi wojewódzkie
	istniejące drogi powiatowe ( o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym)
	istniejące drogi gminne
	szlak rowerowy ponadregionalny Nr 12 "Trasa Zamków Polski Północnej" (proj.)
	kociewski szlak rowerowy "Tczewski" (proj.)
	pieszy szlak Kociewski (istn.)

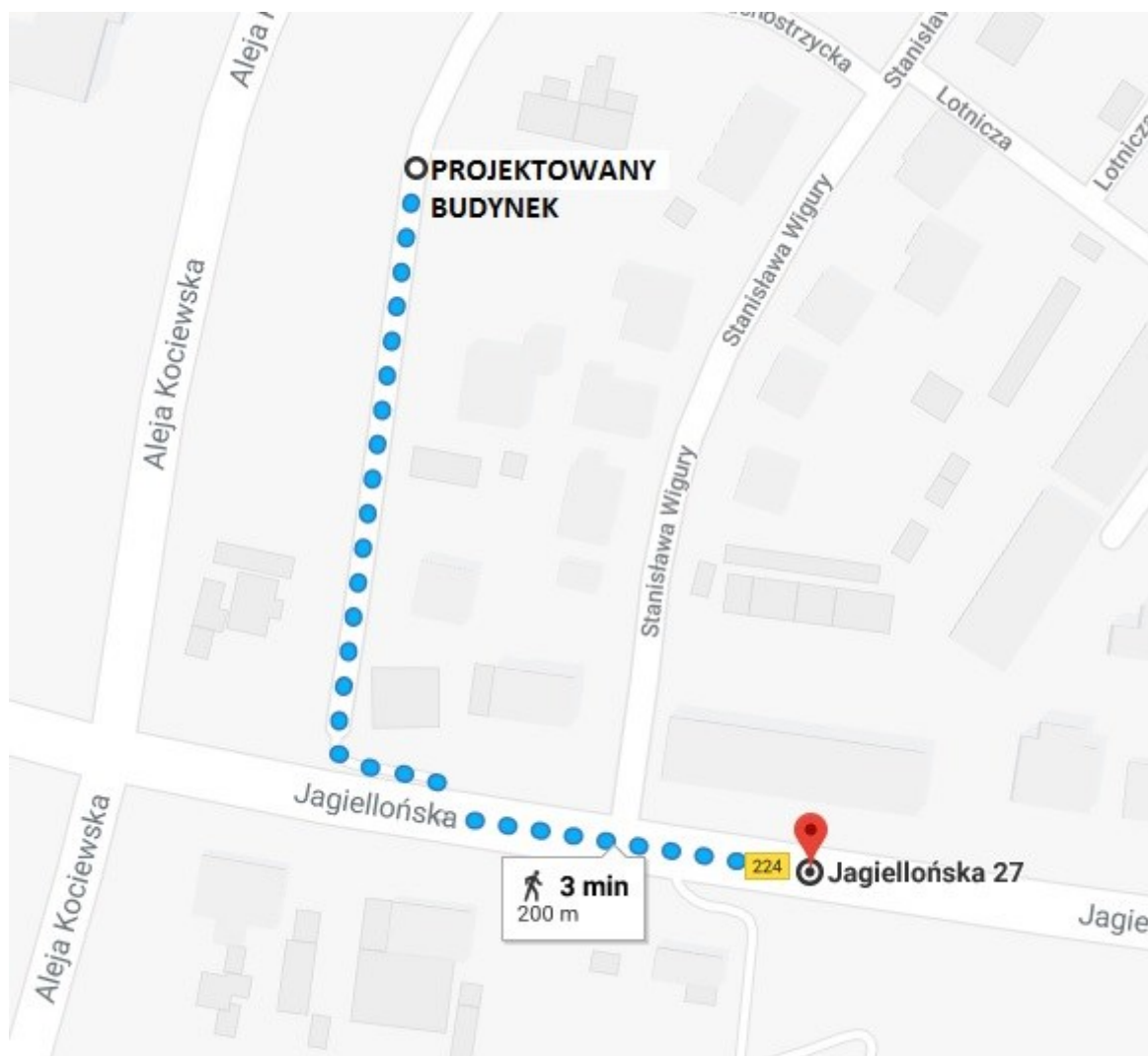
## 11.STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

STANDARD ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 3 ustawy	
BEZPOŚREDNI DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	<b>Zapewniony.</b> <i>Objęte wnioskiem działki położone są bezpośrednio pomiędzy 2 ulicami: Aleją Kociewską oraz ul. Suchostrzycką, które stanowią dostęp do dróg publicznych.</i>
DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ	<b>Zapewniony.</b>
DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	<b>Zapewniony.</b>
ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO <1000m	<b>Spełniona.</b> Ok.200m. <i>Najbliższe przystanki autobusowe: „Jagiellońska/Wigury” „Kociewska/Jagiellońska”</i>
ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ (mogącej przyjąć min.7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji=4 osoby*) <3000m	<b>Spełniona.</b> Ok.500m. <i>Najbliższe szkoła podstawowa: SP 4 im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Wł. Jagiełły 8 , 83-110 Tczew</i>
ODLEGŁOŚĆ OD PRZEDSZKOLA (mogącego przyjąć min.3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji=2 osoby*) <3000m	<b>Spełniona.</b> Ok. 700m. <i>Najbliższe przedszkole: * Przedszkole nr 8, Jodłowa 6, 83-110 Tczew</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	<b>Spełniona.</b> Ok. 750m. Potrzebna wielkość: $4 \cdot (1301,92/28) = 188m^2$ <i>Istniejące tereny rekreacyjne w pobliżu: Tereny zielone przy ul.Żwirki.</i>
MAX. WYSOKOŚĆ: 4 KONDYGNACJE NADZIEMNE	<b>Spełniona.</b>

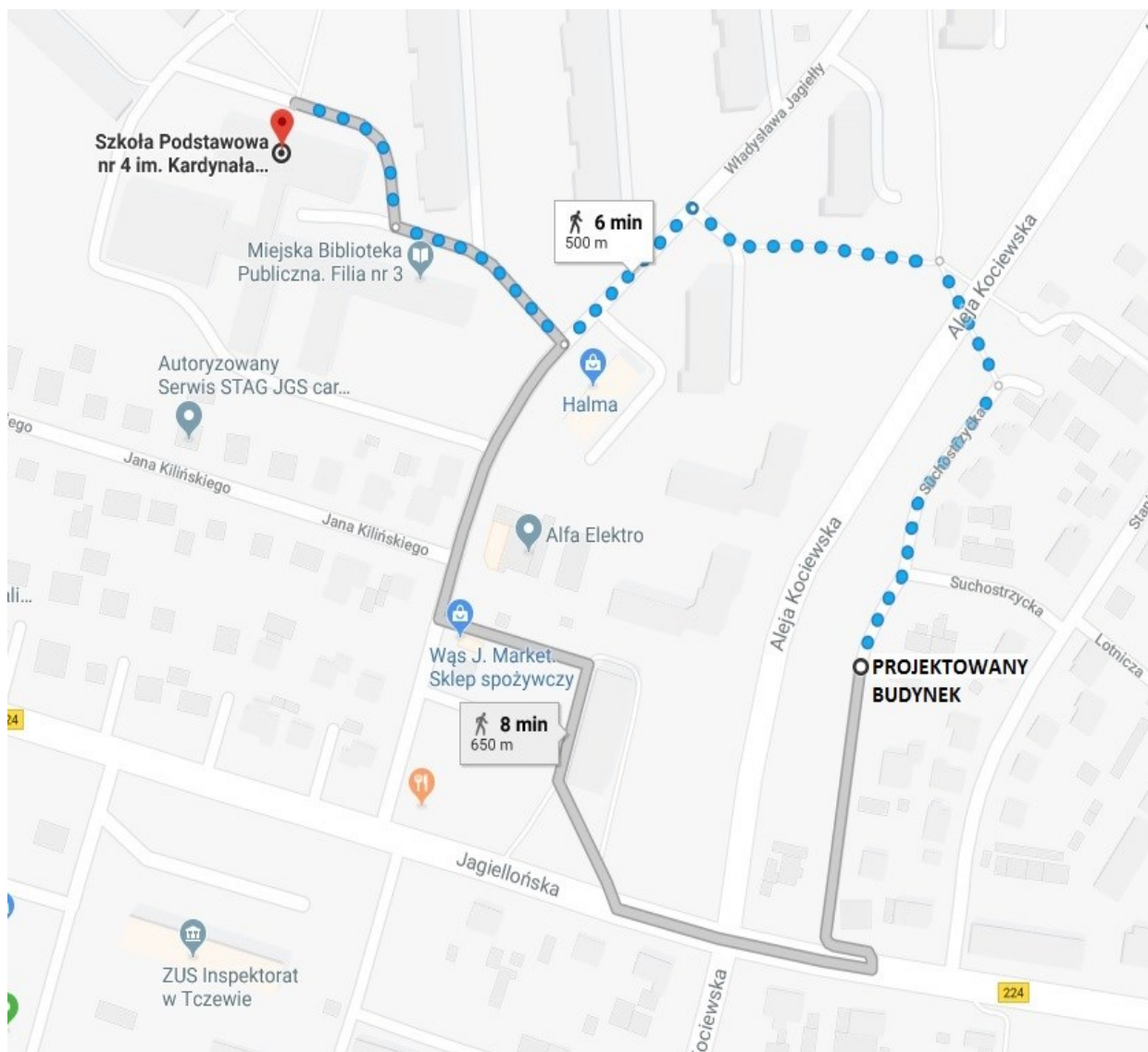
\*Na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta.

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

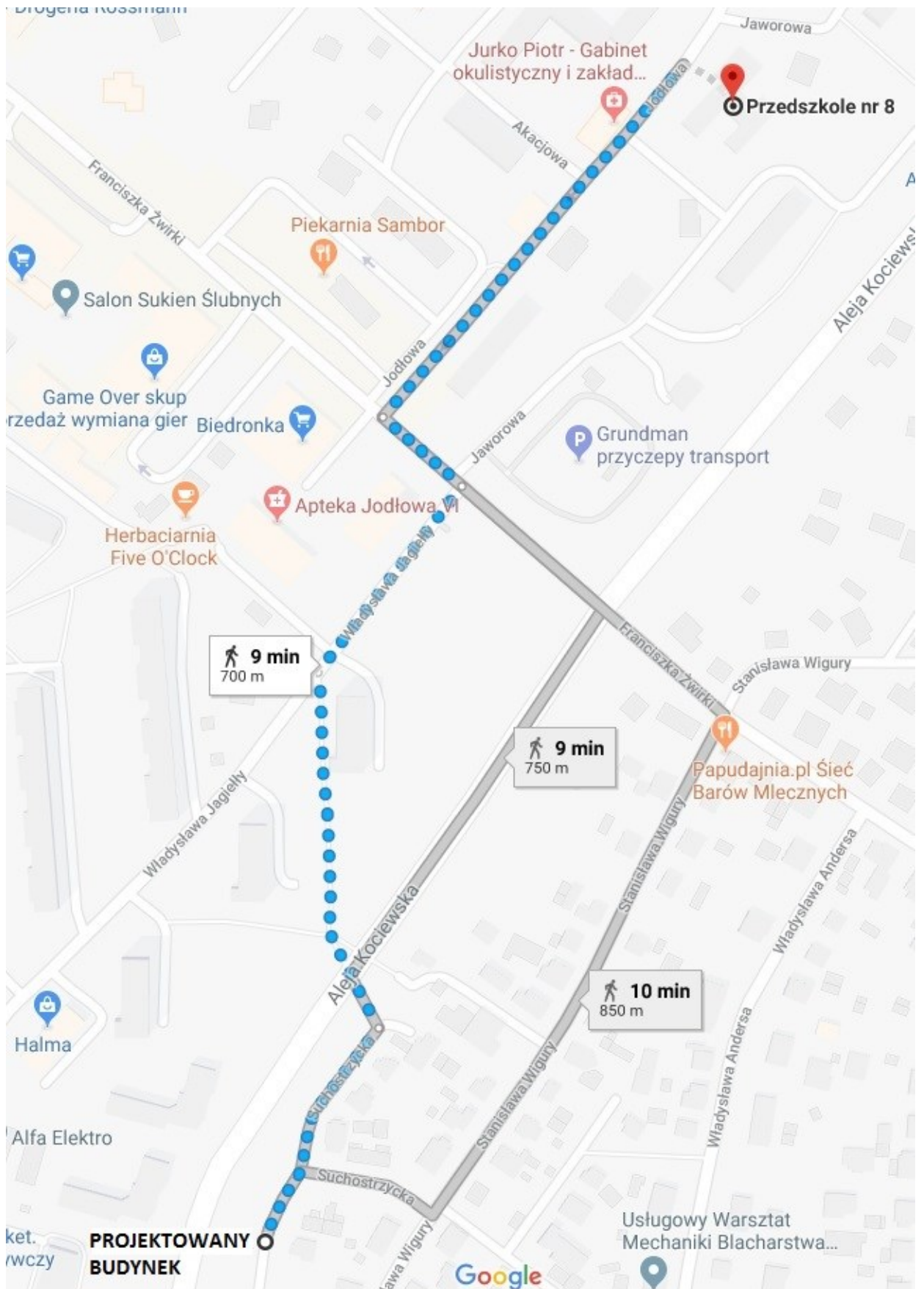


11.2. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do szkoły podstawowej





11.3. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przedszkola



#### 11.4. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do terenów rekreacji

