

Tczew, dn.28.02.2019

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE

W odpowiedzi na wezwanie nr WRM.6724.5.2.2019.AC z dnia 25.02.2019 przesyłam 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 objętych wnioskiem działek.

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: 1301,92 m²

20% * 1301,92 = 260,38 m² - dopuszczalna powierzchnia usługowa w budynku.

Projektowana powierzchnia usługowa w budynku: 260 m²

260m² = 19,97% pow.użytkowej mieszkań <20% [warunek spełniony]

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

- Na wodę oraz odprowadzenie ścieków

Średnie miesięczne zapotrzebowanie: 4,2 m³/mieszkańca; 1 m³/pracownika czyli 2m³/1 lokal

Zużycie wody z cz. mieszkalnej: 285,6 m³/miesiąc = 3427,2 m³/rok

Zużycie wody z cz. usługowej: 12 m³/miesiąc = 144,0 m³/rok

Łączne zużycie wody w 1 budynku: 3571,2 m³/rok

Ilość ścieków bytowych określa się jako równą zapotrzebowaniu na wodę, tj. 3571,2 m³/rok

- Na energię

Średnie projektowane zużycie 1500kWh/mieszkanie/rok

Na 1 lokal usługowy przyjęto 1500kWh/rok

Na 6 lokale usługowe przyjęto 9000kWh/rok

Liczba mieszkańców w budynku: 27

Łączne zużycie energii z cz.mieszkalnej oraz usługowej: 49 500 kWh/rok

- Na cele grzewcze

Źródło: lokalna kotłownia gazowa

Na cele grzewcze do obliczeń przyjęto zapotrzebowanie równe 50 W/m² pow. użytkowej

Powierzchnia ogrzewana [z uwzględnieniem komunikacji] 1 783,41 m²

Zapotrzebowanie na ciepło na cele grzewcze 1 783,41*50 = 89170,5 kW

- Na cele ciepłej wody użytkowej

Źródło: lokalna kotłownia gazowa z zasobnikiem c.w.u.

Godzinowe zapotrzebowanie na ciepło na cele c.w.u.: Q_cwu_h = 31,6 kW

- Na gaz

Szacunkowa moc kotłowni gazowej 120 kW

Roczne zapotrzebowanie na energię cieplną 338 MWh/a

Zapotrzebowanie na gaz o wartości opalowej 37MJ/m³ wynosi:

Rocznie 32 815 m³

Godzinowo 11,64 m³/h

- Odprowadzenie wód opadowych

Wysokość roczna opadu w Tczewie 525 mm

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

Bilans powierzchni

RODZAJ POWIERZCHNI	ψ	q	A	A_red	Q
	[-]	[dm ³ /s*ha]	[m ²]	[m ²]	[dm ³ /s]
DACH	0,9	173,6	681,00	612,9	10,642
UTWARDZENIE Z KOSTKI BETONOWEJ	0,5	173,6	321	160,5	2,787
TRAWNIK	0,1	173,6	429	42,9	0,745
Powierzchnia zredukowana				816,3	
Przepływ obliczeniowy			SQ=	14,173	[dm ³ /s]
			SQ=	0,014	[m ³ /s]
Czas trwania			t _m	15	[min]
Objętość odpływu			Q=	12,756	[m ³]

Ilość odpływu dla deszczu miarodajnego: 12,8 m³



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

Średnia roczna ilość odpływu:

428,0 m³

Wody opadowe zostaną odprowadzone do kanalizacji deszczowej przy ul. Suchostrzyckiej, do której na etapie projektu budowlanego zostanie zaprojektowane przyłącze, zgodnie z wytycznymi od gestora sieci.

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

4. Kubatura projektowanej inwestycji:

- Piwnica: $788 \cdot 3,0 = 2364 \text{ m}^3$
- Parter $740 \cdot 2,95 = 2183 \text{ m}^3$
- I piętro $740 \cdot 2,95 = 2183 \text{ m}^3$
- Poddasze $39,5 \cdot 52,65 + 12,4 \cdot 52,45 = 2079,675 + 650,38 = 2730,05 \text{ m}^3$

Kubatura piwnicy:	2364 m ³
Kubatura cz. nadziemnej:	7096,05 m ³
SUMA:	9460,05 m ³

5. Powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlowych.

Projektowana max.powierzchnia sprzedaży/usługowa: 260 m²

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

Działka drogowa – na której planowane jest przyłącze do sieci elektroenergetycznej:

Identyfikator działki: 221401_1.0005.371
Nr Księgi wieczystej: GD1T/00016850/3

Działka drogowa – na której planowane są pozostałe przyłącza oraz wjazd:

Identyfikator działki: 221401_1.0005.53/2

Nr Księgi wieczystej: brak

7. W wypisie z MPZP dla działek nr 37/18 i 372 nie ma ustaleń w zakresie dotyczącym realizacji inwestycji na terenie drogi publicznej.
Dodatkowo rzeczywista granica pomiędzy obszarem drogowym a przedmiotowymi działkami jest inna niż przedstawiona w załączniku graficznym do MPZP. Działka nie znajduje się na terenie drogi publicznej, o czym świadczy m.in. wyrys z mapy ewidencyjnej.
8. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
9. Sieć do likwidacji zaznaczono w dołączonym załączniku. Dodatkowo zostanie przeniesiony fragment sieci gazowej, w porozumieniu z gestorem sieci.
10. Dołączono analizy powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu, które zastępują uprzedni punkt 6 w złożonej dn. 18.02.2019 koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.
11. 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 przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznej 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 sieci energetycznej, znajdują się od strony ulicy Suchostrzyckiej. Planowane przyłącze sieci energetycznej znajduje się od

strony Alei Kociewskiej. Dokładny projekt przyłączy zostanie sporządzony na etapie projektu budowlanego, po uzyskaniu wytycznych od zarządców sieci.

Teren, na którym znajduje się planowana Inwestycja mieszkaniowa, zgodnie z art.17.1.1 *Ustawy*, ma dostęp do drogi publicznej. Znajduje się bezpośrednio pomiędzy: Aleją Kociewską [o szerokości min.6m] oraz ulicą Suchostrzycką.

Na terenie znajduje się droga wewnętrzna, łącząca wjazd na działkę ze zjazdem do garażu podziemnego.

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

Inwestycja planowana jest w pobliżu skrzyżowania dwóch ulic: Jagiellońskiej oraz Al. Kociewskiej. Ulice te rozdzielają osiedla o zróżnicowanej charakterystyce:

- os. Prątnica - teren zlokalizowany na północny wschód, który stanowi zabudowa mieszkaniowa niska, jednorodzinna. Występują tu dachy zróżnicowane: zarówno strome dwu- i wielospadowe, jak i kopertowe oraz płaskie.
- os. Suchostrzygi - w kierunku północno-zachodnim od wskazanego skrzyżowania. Przeważają budynki wielorodzinne 4-kondygnacyjne (tzw. „wielka płyta”) o powtarzalnych kondygnacjach powstałych w latach 70-80 ubiegłego wieku, kryte dachem płaskim. W drugim planie widoczne są także budynki wyższe – 10-kondygnacyjne wieżowce.
- os. Bajkowe (tzw. Piotrowo) - teren na południowy wschód. Domunuje tu zabudowa wielorodzinna z przełomu wieków. Osiedle wciąż rozwija się, tworząc nowe budynki mieszkaniowe. Ilość kondygnacji do 5; dachy wielospadowe.
- teren zabudowy usługowej i magazynowej - od południowego zachodu.

W ujęciu formalnym teren, na którym ma powstać inwestycja to teren UMN7 osiedla Prątnica wyznaczony w uchwale XXXVIII/331/2009 z dnia 2009-10-29, przeznaczony na zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. W ujęciu przestrzennym działka znajduje się na połączeniu czterech terenów o zróżnicowanej formie, funkcji i gabarytach. Planując budynek objęty opracowaniem, uwzględniono sąsiedztwo wszystkich

wymienionych terenów. Dla projektowanego budynku przyjęto 3 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, pomimo większych możliwości, jakie daje ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących na lokalizowanie budynków czterokondygnacyjnych. Wynika to z poszanowania sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej. Rzut budynku ukształtowano w rytmiczne uskoki, które rozdrabniają bryłę i pomagają dopasować elewacje frontowe do układu ulic. Równoległe usytuowanie względem ulic pozwala na wydzielenie terenów o charakterze publicznym od półpublicznych/półprywatnych. Wejścia do lokali usługowych zaplanowano od strony al. Kociewskiej - drogi zbiorczej o znacznym natężeniu ruchu, a wejścia do mieszkań od strony bardziej kameralnej ul. Suchostrzyckiej.

Budynek zaplanowano zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zachowano odległości od sąsiednich dróg gminnych.

Architektura projektowanego budynku nawiązuje do otaczającego terenu poprzez zróżnicowanie rzutu uskokami, które mają w odbiorze rozdrobnić bryłę, co pozwoli na łagodne przejście z zabudowy wielkogabarytowej wielorodzinnej do niskiej jednorodzinnej. Sprzyja temu również fakt, że wysokość budynku przyjęto jako wartość pośrednią. Przyjęto dach dwuspadowy, kierując się proporcjami budynku; kalenica ukierunkowana równoległe.

Co ważne poziom działki i posadowienia Inwestycji jest dość niski w stosunku do otaczających ulic i sąsiadującej zabudowy. Dzięki temu nie będzie górować nad okolicznymi budynkami.

Na elewacji oddzielono kolorystycznie parter budynku, aby wyróżnić lokale usługowe. Zastosowano kolorystykę stonowaną, w odcieniach bieli i szarości wraz z drewnem.

Do punktu 3:

1. Dołączono pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem wniesienia opłaty skarbowej.

INFORMACJE DODATKOWE:

Planowane rozpoczęcie Inwestycji: 2019,

Planowane zakończenie Inwestycji: 2021.

Grzegorz Piankowski
(Pełnomocnik)