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

KONCEPCJA
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

PROJEKT:	**Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym.**
INWESTOR:	**FVF DEVELOPMENT KRZYSZTOF SZYCA** **83-110 TCZEW, UL. ŚWIĘTOPEŁKA 5A**
ADRES INWESTYCJI:	**83-110 Tczew, Al. Kociewska;** **Dz. nr 37/18 i 372, obr. 5**
OPRACOWAŁ:	**mgr inż. arch. Tomasz Jurek** uprawnienia nr 69/POOKK/IV/2015 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
DATA OPRACOWANIA:	**20.02.2019**
DATA UZUPEŁNIENIA:	**22.03.2019**

Spis treści

1. TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM 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: 7
Źródło: lokalna kotłownia gazowa z zasobnikiem c.w.u. 8
8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU ORAZ KSIĘGI WIECZYSTEJ 11
9. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU NIERUCHOMOŚCI ORAZ KSIĘGI WIECZYSTEJ, W ZWIĄZKU Z PLANOWANĄ LOKALIZACJĄ SIECI ORAZ DOJAZDU 11
10. ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA 12
11. OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO oraz BRAK SPRZECZNOŚCI Z UCHWAŁĄ O UTWORZENIU PARKU KULTUROWEGO. 13
12. STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH, W TYM STANDARDY LOKALNE 15

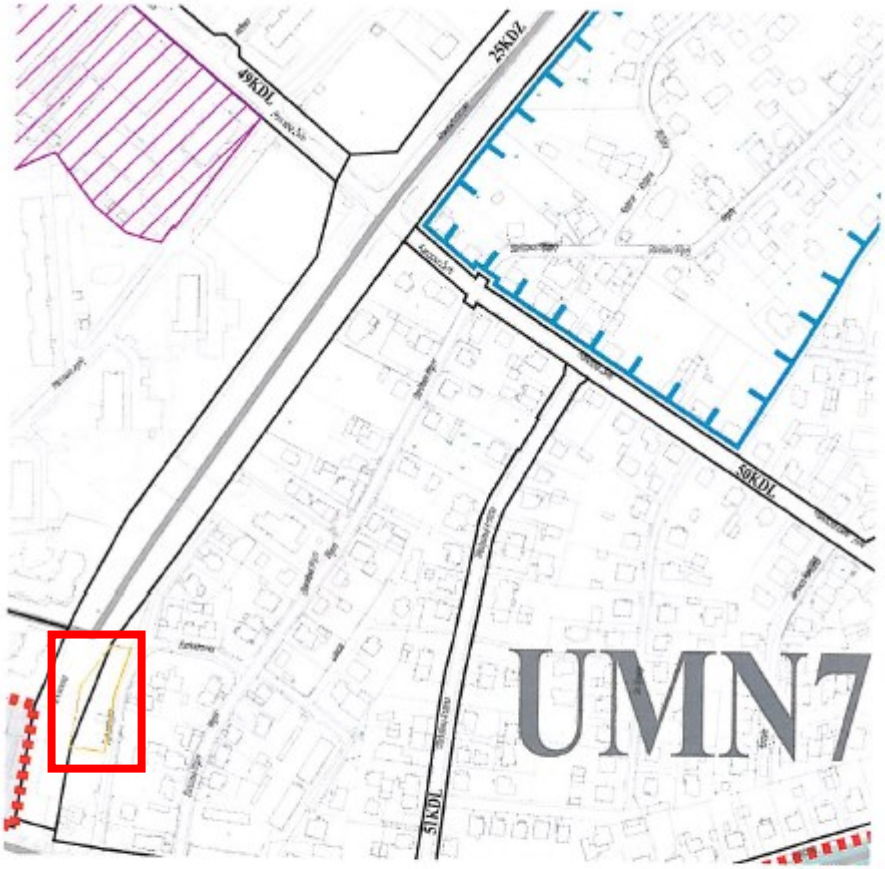
1. TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM

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 UMW 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
Andrzej Gockowski

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

Poniżej fragment mapy ewidencyjnej.

Do koncepcji 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.

W nawiązaniu do Art.4 *Ustawy o ułatwianiach w przygotowaniach i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*, na terenie <u>nie znajdują</u> 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 m2

Maksymalna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania: 108,11 m2

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań budynku: 1611,98 m2

3. PLANOWANA LICZBA MIESZKAŃ

Liczba mieszkań w budynku: 25

[minimalna liczba lokali mieszkalnych zgodnie z *Ustawą*: 25]

4. ZAKRES INWESTYCJI PRZEZNACZONY NA DZIAŁALNOŚĆ MIESZKANIOWĄ LUB USŁUGOWĄ

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkaniowa budynku: 1611,98 m2

Łączna powierzchnia użytkowa usługowa budynku: 0 m2

Projektowana powierzchnia sprzedaży/usługowa: 0 m2

W budynku nie jest planowana działalność usługowa/handlowa.

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. 274 m2,
- Budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych o pow. zabudowy 681m2,
- Wiata rowerowa o pow. zabudowy 22,2m2,
- Wiata śmietnikowa o pow. zabudowy 12,5m2,
- Przyłącza do sieci.

Pow.biologicznie czynne na objętej wnioskiej działce wyniesie 358 m2.

Na terenie znajdującą się następujące sieci:

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

<u>Sieć do likwidacji i przeniesienia zaznaczono w dołączonym załączniku.</u>

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

Dołączono analizy powiązań inwestycji z uzbrojeniem terenu opracowane przez uprawnionych projektantów poszczególnych branż – załącznik nr 4 i 5.

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.

7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

Inwestycja mieszkaniowa objęta poniższym wnioskiem składa się z 1 budynku wielorodzinnego mieszkaniowego.

Planowane rozpoczęcie Inwestycji: 2019,

Planowane zakończenie Inwestycji: 2021.

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

Planowane zapotrzebowanie:

- Na wodę oraz odprowadzenie ścieków

Średnie miesięczne zapotrzebowanie: 4,2 m^3/mieszkańca

Liczba mieszkańców: 58

Zużycie wody w budynku: 243,6 m^3/miesiąc = <u>2923,2 m^3/rok</u>

Ilość ścieków bytowych określa sie jako równą zapotrzebowaniu na wodę, tj. <u>2923,2 m^3/rok</u>

- Na energię

<u>Szacowana moc przyłączeniowa budynku:</u>

Parametry elektroenergetyczne budynku:

a) 25 lokali mieszkalnych x 12,5 kW (moc przyłączeniowa dla 1 lokalu mieszkalnego) x 0,237 (współczynnik jednoczesności wg normy N SEP-E-002 dla 25 lokali mieszkalnych) = 74,06 kW
b) Hala garażowa = 6,5 kW
c) Węzeł c.o. = 6,5 kW
d) Administracja 3 x 3,5 kW = 10,5 kW (odrębne układy pomiarowe dla każdej klatki schodowej)

Łączna szacowana moc przyłączeniowa dla budynku wynosi: 97,56 kW w zaokrągleniu do 0,5 kW <u>Pp = 98 kW</u>

- Na cele grzewcze

Źródło: lokalna kotłownia gazowa

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

Powierzchnia ogrzewana [z uwzgl. komunikacji] 1 795,85m2

Zapotrzebowanie na ciepło na cele grzewcze 1 795,85*50 = 89792,5 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/m^3 wynosi:

Rocznie 32 815 m^3

Godzinowo 11,64 m^3/h

- Odprowadzenie wód opadowych

Wysokość roczna opadu w Tczewie 525 mm

Deszcz miarodajny 5-letni, 15-minutowy wg formuły Bogdanowicza-Stachy 173,6 [dm^3/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	274	137	2,378
TRAWNIK	0,1	173,6	332	33,2	0,576
Powierzchnia zredukowana				783,1	
Przepływ obliczeniowy			SQ=	13,59	[dm^3/s]
			SQ=	0,014	[m^3/s]
Czas trwania			t_m	15	[min]
Objętość odpływu			Q=	12,235	[m^3]

Ilość odpływu dla deszczu miarodajnego: 12,2 m^3

Średnia roczna ilość odpływu: 411,0 m^3

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.

Liczba miejsc postojowych:

MPZP nie określa minimalnej liczby miejsc postojowych dla budynków wielorodzinnych, natomiast lokalne standardy określają następującą liczbę miejsc:

1,2 miejsca parkingowe/1 mieszkanie + 2 m.p. dla posiadaczy karty parkingowej przy liczbie miejsc parkingowych od 16 do 40,

Co dla projektowanego budynku wynosi
1,2 m.p./1 mieszkanie + 2m.p. dla osób niepełnosprawnych = 1,2 *25 +2 =32

Zaprojektowana liczba miejsc:

29 MP w garażu podziemnym i 4 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznym.

Co daje łącznie 33 miejsca parkingowe.

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

- Powierzchnia działki: 1431m2
- Projektowana powierzchnia zabudowy: 715,7 (50%)
- Projektowana pow. utwardzeń 274
- Projektowana pow. biologicznie czynna: 358 (25%)
- Intensywność zabudowy: 1,96
- Liczba projektowanych miejsc postojowych: 33
- Planowana liczba mieszkańców – obliczona zgodnie z art.17.9 *Ustawy*:
  1611,98/28 = 58

- Kubatura projektowanej inwestycji:
  Piwnica: 788*3,0 = 2364 m3
  Parter 740*2,95 = 2183 m3
  I piętro 740*2,95 = 2183 m3
  Poddasze 39,5*52,65 +12,4*52,45 = 2079,675+650,38=2730,05 m3

Kubatura piwnicy:	2364 m3
Kubatura cz. nadziemnej:	7096,05 m3
SUMA:	9460,05 m3

Przeznaczenie obiektu: funkcja mieszkalna z parkingiem podziemnym.

Do wniosku dołączono rysunek koncepcji zagospodarowania terenu.

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

- Wymiary budynku: 51,55x14,34m2 (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.

d. Powiązanie przestrzenne 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. Dominuje 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 jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową. W ujęciu przestrzennym działka znajduje się na połączeniu czterech terenów o zróżnicowanej formie, funkcji i

gabarytach. Planując budynek objęty opracowaniem, uwględniono 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 mieszkań zaplanowano 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 równolegle.

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.

Zastosowano kolorystykę stonowaną, w odcieniach bieli i szarości wraz z drewnem.

8. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG KATASTRU ORAZ KSIĘGI WIECZYSTEJ

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

9. WSKAZANIE NIERUCHOMOŚCI WG 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

10.ZAKRES NIEZGODNOŚCI Z MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA

USTALENIA PLANU DOT. OBSZARU	PROJEKTOWANA WARTOŚĆ
ZABUDOWA SZEREGOWA JEDNORODZINNA	ZABUDOWA WIELORODZINNA
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY 0,9	**1,96**
MAKSYMALNA SZEROKOŚĆ FRONTU DZIAŁKI 12m	Nie dotyczy. Budynek ma formę blokową (kompleksową) bez wydzielonych segmentów.
MINIMALNA POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA = 30%	**25%** *Zgodna z Warunkami Technicznymi.*
MAKSYMALNA POW.ZABUDOWY = 45%	**50%**
LINIA ZABUDOWY 6m OD FRONTOWEJ GRANICY DZIAŁKI	Szerokość zmienna. 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 przyjęto zgodnie ze standardami lokalnymi: 1,2 m.p./1 mieszkanie
Kondygnacje naziemne: 2 +poddasze użytkowe	3

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.

11. OKREŚLENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO oraz BRAK SPRZECZNOŚCI Z UCHWAŁĄ O UTWORZENIU PARKU KULTUROWEGO.

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 jedno-rodzinnej 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)

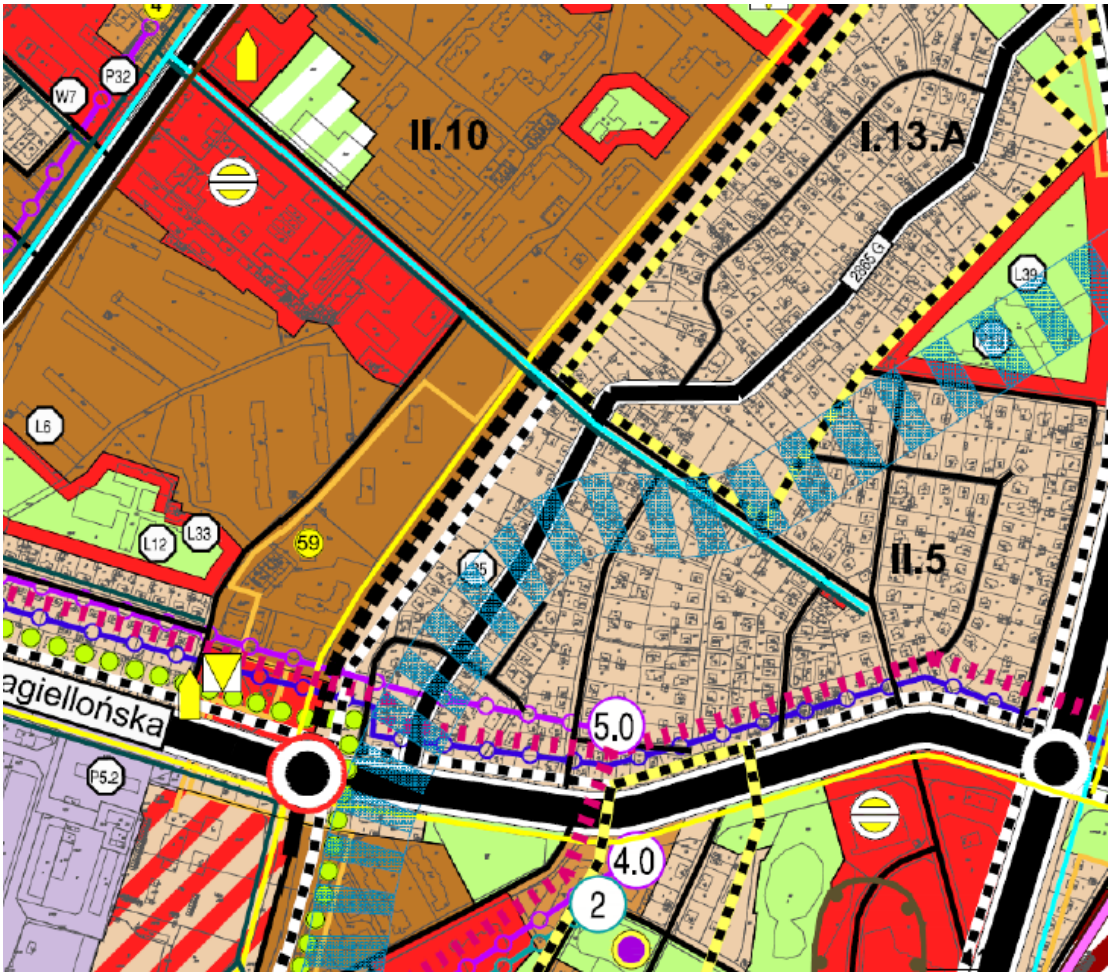
W istniejących osiedlach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zaleca się realizowania zabudowy wielorodzinnej, poza realizacją zabudowy w formie kamienic kilkumieszkaniowych. Dotyczy to głównie osiedli, w których takie budynki występują (np. os. Za Parkiem).

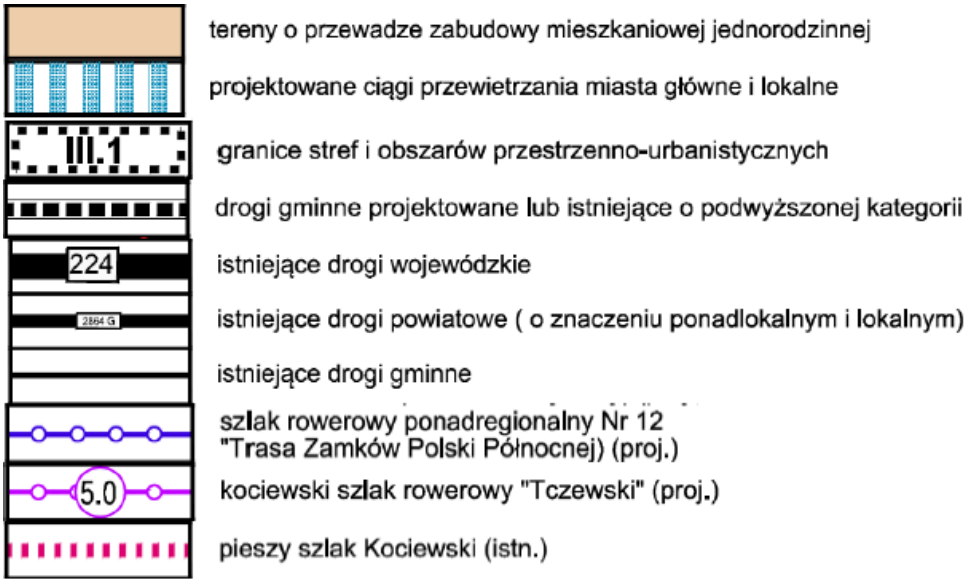
Dopuszcza się natomiast realizację funkcji usługowej o charakterze usług osiedlowych obsługujących mieszkańców pobliskich osiedli. Wewnątrz osiedli nie zaleca się realizacji usług handlu o pow. sprzedaży przekraczającej 300 m2.

<u>Na obrzeżach tych osiedli dopuszcza się w zasadzie wszelkie inne funkcje</u>, pod warunkiem że nie będą one stanowić uciążliwości dla mieszkańców.

Studium uwarunkowań analizowanego terenu	
Obrzeże osiedla Prątnica – dopuszczalna inna funkcja niż mieszkaniowa (jednorodzinna)	**Funkcja mieszkalna – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową.**
Przewaga zabudowy mieszkaniowej	**Warunek spełniony.**
Usługi o max. pow. sprzedaży 300m2	**Warunek spełniony.** Nie przewidziano usług w budynku.

Poniżej fragment Studium





<u>Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z Uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.</u>

12.STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH, W TYM STANDARDY LOKALNE

STANDARD ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 3 *Ustawy* oraz UCHWAŁĄ NR IV/39/2019 RADY MIEJSKIEJ	
BEZPOŚREDNI DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	**Zapewniony.** *Objęte wnioskiem działki położone są bezpośrednio pomiędzy 2 ulicami: Aleją Kociewską oraz ul. Suchostrzycką, które stanowią dostęp do dróg publicznych.*
DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ	**Zapewniony.**
DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	**Zapewniony.**
ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO <500m	**Spełniona.** Ok.200m. *Najbliższe przystanki autobusowe: „Jagiellońska/Wigury" „Kociewska/Jagiellońska"*
ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ (mogącej przyjąć min.10.5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji) <1500m	**Spełniona.** Ok.500m. *Najbliższe szkoła podstawowa: SP 4 im. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Wł. Jagiełły 8 , 83-110 Tczew*
ODLEGŁOŚĆ OD PRZEDSZKOLA (mogącego przyjąć min.7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji) <1500m	**Spełniona.** Ok. 700m. *Najbliższe przedszkole: * Przedszkole nr 8, Jodłowa 6, 83-110 Tczew*
ODLEGŁOŚĆ OD TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU <1500m Tereny wypoczynku o min. wielkości równej X*4m2, gdzie X to planowana ilość mieszkańców obliczona ze wzoru: Pow. użytkowa mieszkań/28	**Spełniona.** Ok. 750m. Potrzebna wielkość: 4*(1611,98/28)=232m2 *Przykładowe istniejące tereny rekreacyjne w pobliżu: Tereny zielone przy ul.Żwirki, place zabaw przy ulicy Jagiełły.*
MAX. WYSOKOŚĆ: wysokość i liczba kondygnacji określona przez najwyższy budynek w odległości do 250m.	**Spełniona.** Od budynków do wyższego budynku z 5 kondygnacjami nadziemnymi jest 68,71m, a do budynku z 4 kondygnacjami nadziemnymi jest 34,61m, co pokazano na załączniku nr 10
Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 1,2m.p./1 mieszkanie + 2 m.p. dla niepełnosprawnych	**Zapewniona.**

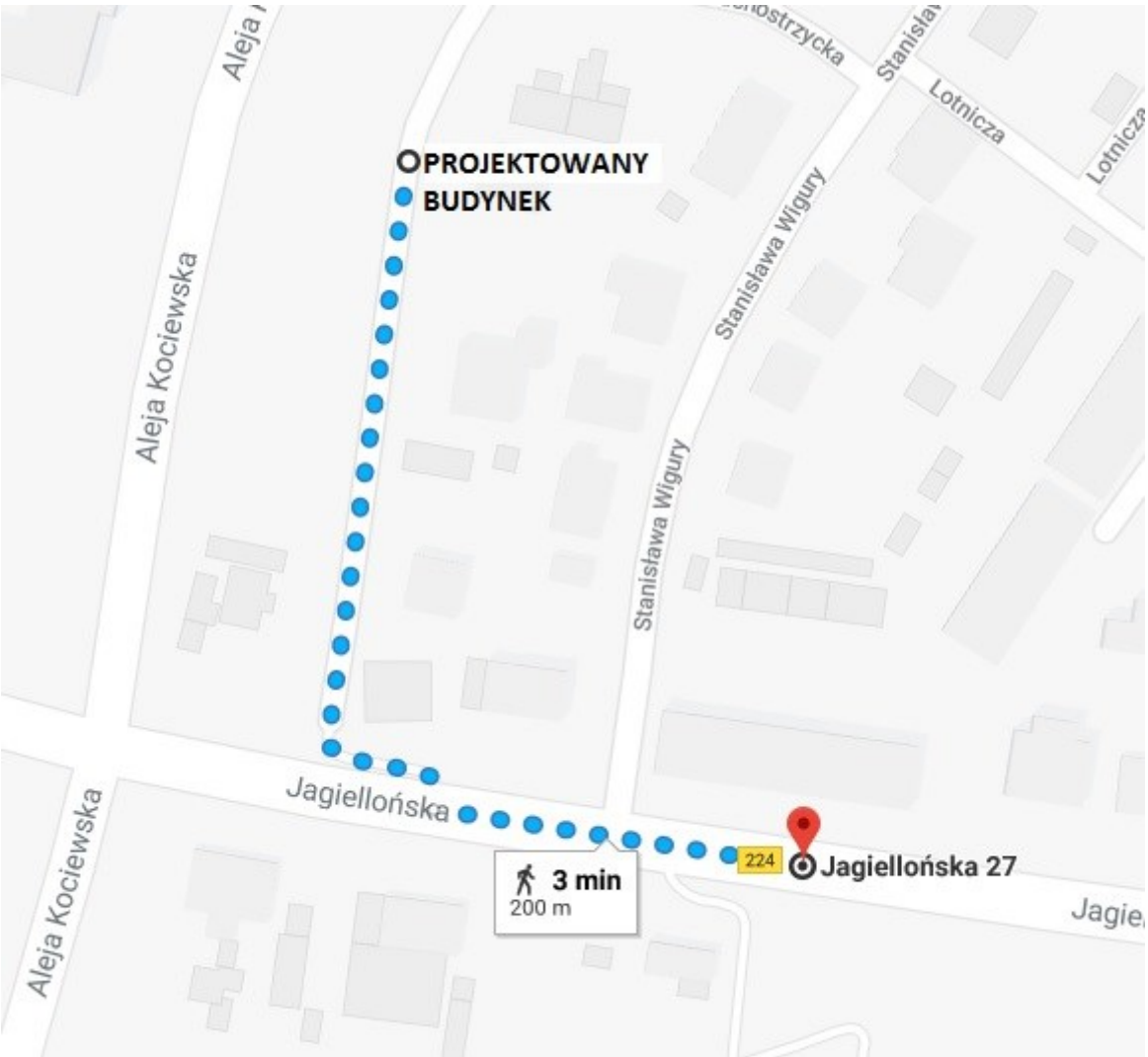
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów 2m.p./1 mieszkanie	**Zapewniona.** 25/2= 12,5, zaprojektowano 14 m.p.dla rowerów.
Lokalizacja m.p. dla rowerów: Min.60% w miejscu zadaszonym lub w budynku; Min.20% nie dalej niż 25m od wejścia do budynku.	**Zapewniona.** • 0,6*14 =8,4 –> 9 m.p. zaprojektowano pod wiatą, • wszystkie miejsca parkingowe dla rowerów znajdują się nie dalej niż 25m od wejścia do budynku.

* Na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta, które dołączono do koncepcji – załącznik nr 8 i 9.

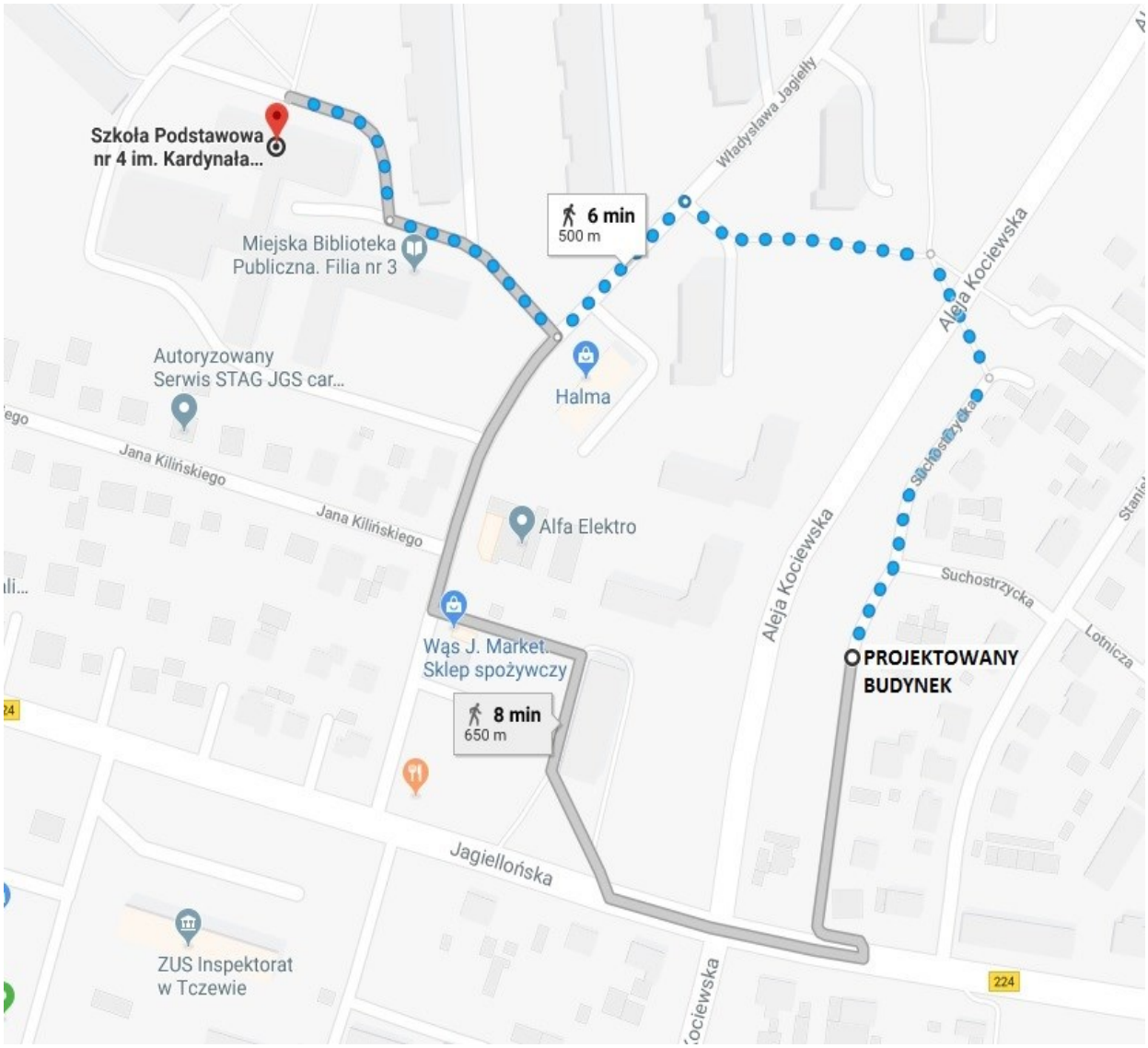
Poniżej przedstawiono odległości opisane w tabelce: do przystanku, szkoły podstawowej, przedszkola i terenów rekreacji.

miesz

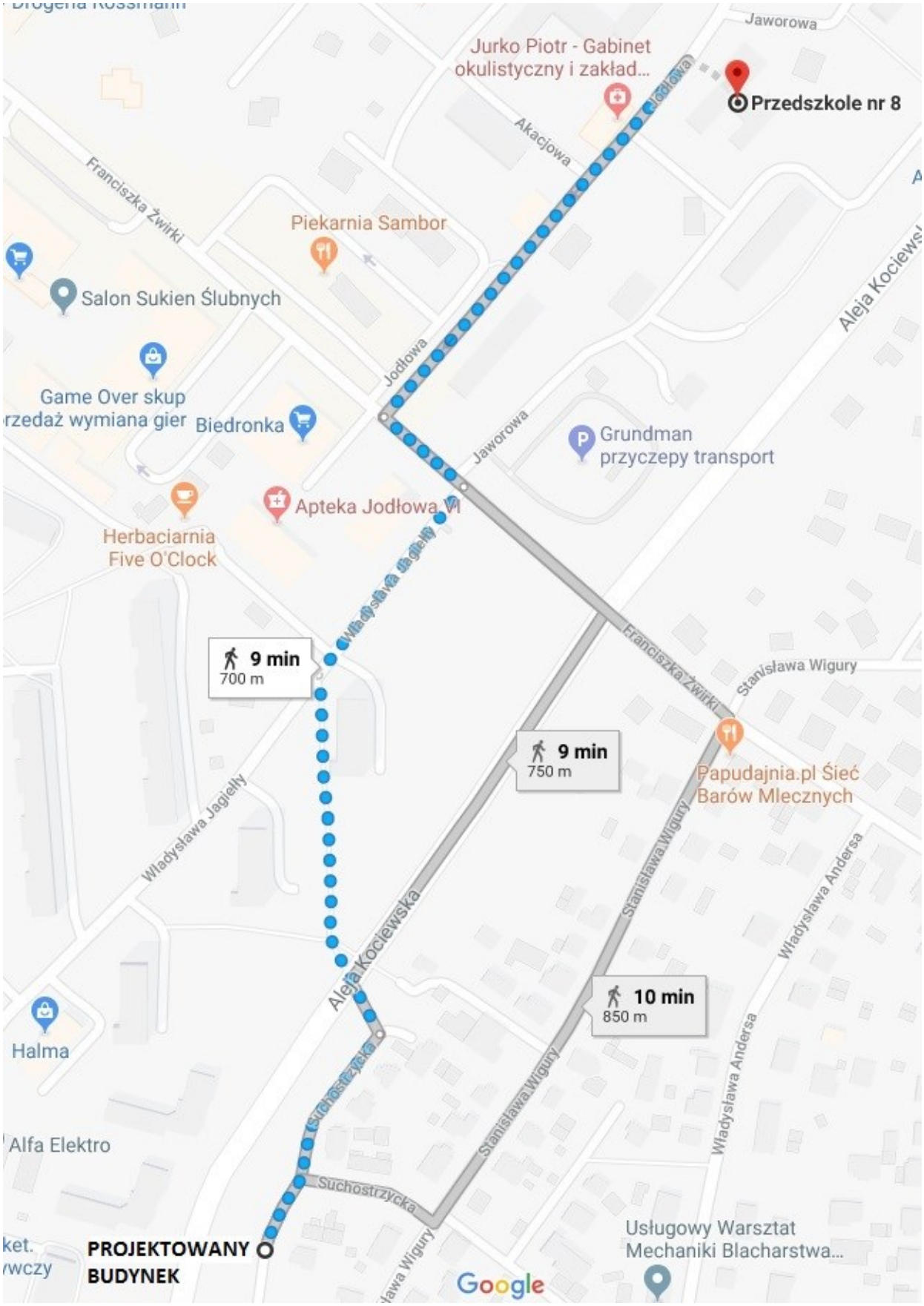
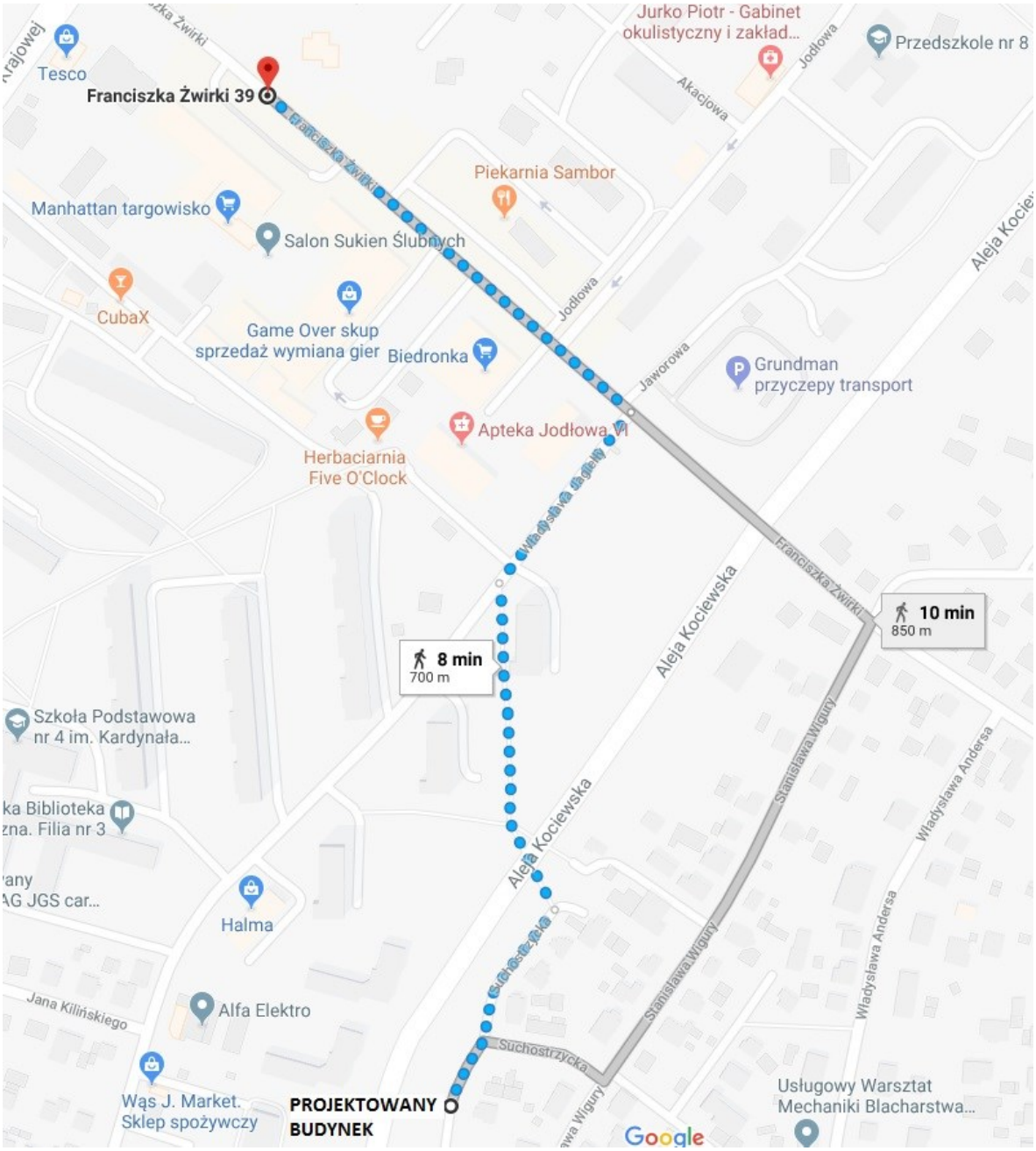
12.1. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przystanku komunikacji miejskiej



12.2. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do szkoły podstawowej



12.3. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przedszkola



12.4. Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do terenów rekreacji