

UCHWAŁA NR VII/53/2019
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Tczewie
przy ul. Tczewskich Saperów na działce nr 422/2, obręb 10

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 506) oraz Uchwały Nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 891), po zasięgnięciu opinii Komisji Polityki Gospodarczej i Komisji Finansowo – Budżetowej, Rada Miejska w Tczewie uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 422/2, obręb 10 przy ul. Tczewskich Saperów w mieście Tczew.

2. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 1,5 m w przypadku balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 4) teren objęty inwestycją mieszkaniową - działka budowlana w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową, oznaczone linią przerywaną koloru czarnego i literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań nie mniejszą niż 30m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań nie większą niż 100m².

5. Ustala się minimalną liczbę mieszkań nie mniejszą niż 25 i maksymalną liczbę mieszkań nie większą niż 300.

6. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową obejmuje powierzchnię użytkową nie większą niż 20% powierzchni użytkowej budynku.

7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu obejmują przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) energia elektryczna - z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 2) woda - z istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zaopatrzenie w ciepło - z istniejącej sieci ciepłowniczej lub w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności;
- 7) gaz – do istniejącej sieci gazowej;
- 8) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych.

9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) średnie zapotrzebowanie miesięczne na wodę na mieszkańca 4,3m³;
- 2) średnie miesięczne odprowadzenie ścieków na mieszkańca 4,3m³;
- 3) moc przyłączeniowa dla 1 lokalu mieszkalnego 12,5 kW, dla hali garażowej 6,5 kW, węzła c.o. 6,5 kW, administracji 14 kW, oświetlenia zewnętrznego 3,5 kW;
- 4) uśredniona moc cieplna w okresie grzewczym 670,53 kW;
- 5) ilość wód opadowych 2694 m³/rok;
- 6) lokalizacja w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową wiaty śmietnikowej, umożliwiającej gromadzenie i wstępną segregację odpadów.

Powyższa charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej jest orientacyjna i winna być doprecyzowana na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

10. Ustalenia w zakresie w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z publicznej drogi gminnej (ul. Tczewskich Saperów);
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla lokali biurowych i administracyjnych nie mniej niż 2,5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - c) dla banków nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - d) dla obiektów usług oświaty nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5,
 - e) dla klubów i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 10 użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - g) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,
 - h) dla lokali handlowych i innych lokali usługowych, nie wymienionych powyżej, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 3 miejsca na 1 lokal usługowy,
 - i) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
 - j) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych,
 - k) przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,

- l) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
 - m) w przypadku realizacji parkingu terenowego dla co najmniej 5 pojazdów, obowiązuje nasadzenie na parkingu zieleni wysokiej w proporcji jedno drzewo na każde rozpoczęte 5 miejsc parkingowych;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania,
 - b) dla inwestycji towarzyszących – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) przez miejsce parkingowe dla rowerów należy rozumieć miejsce zlokalizowane w częściach wspólnych działki budowlanej, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru, w którym możliwe jest przymocowanie przynajmniej ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem. Miejsca do parkowania rowerów powinny być usytuowane możliwie jak najbliżej wejścia do budynku. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 60% miejsc do parkowania należy lokalizować w miejscu zadaszonym lub w budynku. Nie mniej niż 20% miejsc należy lokalizować na zewnątrz budynku, nie dalej niż 25 m od wejścia,
 - d) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

11. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

- 1) budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem wbudowanych lokali usługowych. Część usługowa nie może zajmować powierzchni użytkowej większej niż 20% powierzchni użytkowej budynku. Dopuszcza się realizację w budynkach garaży podziemnych;
- 2) dopuszcza się podział inwestycji na maksymalnie 3 etapy – jeden budynek w jednym etapie;
- 3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Tczewskich Saperów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obowiązuje zabudowa wolnostojąca;
- 5) obowiązuje maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku. Dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 6) obowiązuje wysokość budynku nie wyższa niż 16,0 m;
- 7) obowiązują dachy płaskie o dowolnym kształcie i pokryciu;
- 8) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, kamieniu, drewnie lub innych okładzinach elewacyjnych;
- 9) obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) obowiązuje nie więcej niż 45% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia zabudowy.

12. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest kwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

13. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka nr 422/2, obręb 10 - identyfikator 221401_1.0010.422/2, KW GD1T/00055486/5.

14. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

- 1) działka nr 422/10, obręb 10 - identyfikator 221401_1.0010.422/10, KW GD1T/00015038/8;
- 2) działka nr 22, obręb 10 - identyfikator 221401_1.0010.22, KW GD1T/00049172/6.

15. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków, bowiem teren inwestycji mieszkaniowej nie leży na obszarach chronionych odrębnymi przepisami, tzn. między innymi leży poza strefami ochrony konserwatorskiej, na terenie nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie znajdują się pomniki przyrody ani inne formy ochrony przyrodniczej.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Zenon Drewa

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ
obr

skala 1:1 000



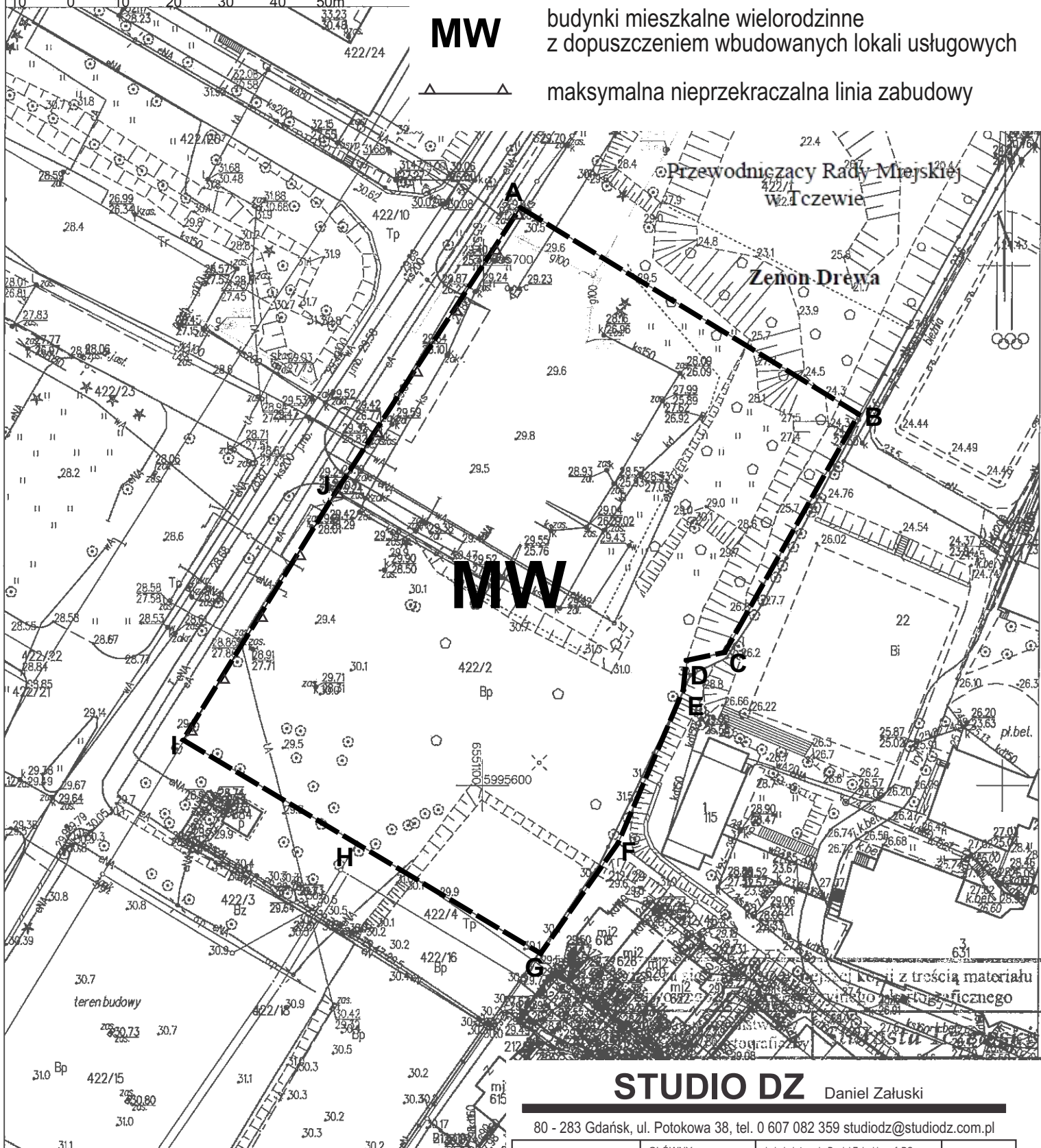
granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

MW

budynki mieszkalne wielorodzinne
z dopuszczeniem wbudowanych lokali usługowych



maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy



STUDIO DZ Daniel Załuski

80 - 283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 0 607 082 359 studiodz@studiodz.com.pl

Tczew dn. 27.02.2019
Sporządził(a) wydruk: Anna Deja

ZLECENIODAWCA: PREZYDENT MIASTA TCZEWA	GLÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Załuski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014

Uzasadnienie

Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496.), art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r., poz. 506) oraz Uchwały Nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 891).

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej następuje na wniosek inwestora. W dniu 15.02.2019 r. (data wpływu 18.02.2019r.; nr kanc. 3755) inwestor złożył wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 422/2, obręb 10, ul. Tczewskich Saperów, miasto Tczew. Pismem o sygn. WRM.6724.5.1.2019.AC z dn. 21.02.2019 r. Prezydent Miasta Tczewa wezwał inwestora do usunięcia braków formalnych poprzez uzupełnienie wniosku. W dniu 28.02.2019 r. (data wpływu 01.03.2019r.; nr kanc. 4577) inwestor złożył uzupełniony wniosek. W związku z wejściem w życie uchwały nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2019 r. poz. 891) Prezydent Miasta Tczewa ponownie wezwał inwestora pismem o sygn. WRM.6724.5.1.2019.AC z dn. 15.03.2019 r. do usunięcia braków formalnych poprzez uzupełnienie wniosku poprzez odniesienie się do powyższej uchwały. W dniu 25.03.2019r. (data wpływu 26.03.2019r.; nr kanc. 6051) inwestor złożył uzupełniony wniosek.

W dniu 05.03.2019r. na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Tczewie Prezydent Miasta Tczewa zamieścił „Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce nr 422/2, obręb 10, ul. Tczewskich Saperów, miasto Tczew”. Prezydent Miasta Tczewa poinformował na stronie, iż zainteresowani mogą składać uwagi do wymienionego wniosku do dnia 26.03.2019r. Zmieniony wniosek Prezydent Miasta Tczewa zamieścił na stronie w dn. 29.03.2019r. i w związku z powyższym poinformował w dn. 29.03.2019 r. na stronie, iż zainteresowani mogą składać uwagi do zmienionego wniosku do dnia 19.04.2019 r. Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496), zwanej dalej ustawą, w dniu 28 marca 2019 r. Prezydent Miasta Tczewa zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii i uzgodnienia. W terminie została złożona jedna negatywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej w Tczewie przy ul. Tczewskich Saperów na działce nr 422/2, obręb 10, jest niesprzeczny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, zatwierdzonym uchwałą nr XXVII/291/2013 Rady Miejskiej w Tczewie z dn. 31.10.2013r. z późn. zm. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy w przedmiotowym przypadku nie jest wymagane badanie niesprzeczności ze studium, bowiem teren dz. nr 422/2, obręb 10, w przeszłości był wykorzystywany jako tereny wojskowe, a obecnie funkcje te nie są na tym terenie realizowane.

Na podstawie ostatecznego wniosku inwestora oraz opinii i uzgodnień do wniosku Prezydent Miasta Tczewa sporządził projekt uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Projekt uchwały zawiera ustalenia wynikające z art. 8 ust. 1 ustawy. Część graficzna została sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Tczewie. Część graficzna stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Z-ca Prezydenta Miasta

Adam Burczyk