



## URZĄD MIEJSKI W TCZEWIE

Pl. Piłsudskiego 1, 83-110 Tczew  
tel.: +48 58 77 59 309, fax.: +48 58 531 34 52  
e-mail: info@um.tczew.pl; www.wrotatczewa.pl



BPP.6721.5.4.2019.AF

Tczew, dnia 05 lipca 2019 r.

**Tczewskie Towarzystwo Budownictwa  
Społecznego Sp z o. o.  
ul. Kołłątaja 9  
83-110 Tczew**

Na podstawie art. 7 ust. 9 w związku z art.7 ust. 7 i 8 z dnia 07 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) wzywam do usunięcia braków formalnych poprzez uzupełnienie wniosku oraz koncepcji architektoniczno – urbanistycznej w następującym zakresie:

1. Ad. 1.B. Rozbiórka istniejącego budynku nie jest inwestycją towarzyszącą w rozumieniu art. 2 pkt 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) – należy ją wykreślić z wniosku.
2. Ad. 2.2. Należy podać we wniosku minimalną powierzchnię użytkową mieszkań i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań.
3. Ad. 2.3., Ad. 2.7.B. i „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna”: We wniosku są podane sprzeczne dane. Należy je ujednoczyć. Ile minimalnie i maksymalnie może być zrealizowanych mieszkań w ramach inwestycji?
4. Ad. 2.5., Ad. 2.7.B. i „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna”: We wniosku są podane sprzeczne dane. Należy je ujednoczyć. Czy ostatecznie podane we wniosku budynki będą cztero- czy pięciokondygnacyjne?
5. Ad. 2.6. Jaka jest lokalizacja w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową wiat śmietnikowych, umożliwiających gromadzenie i wstępną segregację odpadów?
6. Ad. 2.6. Należy uszczegółowić charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej: ilość wód opadowych dla całej inwestycji, jaki odbiornik? We wniosku błędnie podano odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji sanitarnej.
7. Ad. 2.6. i Ad. 2.7.B. Należy poprawić wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Zgodnie z uchwałą 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) „lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi

inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie. Wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej. 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. Przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą. Nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej. 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.”

8. Ad. 2.6. Należy poprawić wskazać wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów, zgodnie z uchwałą 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): „lokalizacja miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania. Przez miejsce do 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, Nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.”
9. Ad. 2.7.B. Należy podać powierzchnię biologicznie czynną w procentach w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
10. Ad. 2.7.B. Należy podać powierzchnię zabudowy w procentach w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
11. Ad. 2.7.B. i „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna”: We wniosku są podane sprzeczne dane. Należy je ujednoczyć. Jakie nachylenie mają mieć dachy? 15 czy 30 stopni?
12. Ad. 2.9. Inwestycja będzie miała realizowane zjazdy drogi wewnętrznej w powiązaniu z ul. Sadową. W związku z powyższym należy wskazać 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.

13. Inwestycja będzie wymagała przebudowy sieci na terenie inwestycji i włączenia do sieci w pasie drogowym ul. Sadowej. W związku z powyższym należy wskazać 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.
14. Ad. 2.12. Należy wskazać niesprzeczność planowanej inwestycji 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.
15. Należy wskazać niesprzeczność planowanej inwestycji z uchwałą 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).
16. W „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej” należy wskazać lokalizacje miejsc parkingowych dla rowerów zgodnie z uchwałą 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).
17. W „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej” należy wskazać lokalizacje miejsc gromadzenia odpadów stałych zgodnie z Rozdziałem 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.). Na koncepcji nie zaznaczono miejsc gromadzenia odpadów stałych.
18. W „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej” należy wskazać lokalizacje m.in. placu zabaw dla dzieci zgodnie z Rozdziałem 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r. poz. 1422 z późn. zm.). Na koncepcji nie zaznaczono lokalizacji placu zabaw.
19. W „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej” należy wskazać zmiany w dotychczasowym uzbrojeniu terenu, które obejmują przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.
20. Do „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej” należy dołączyć wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej, zgodnie z art. 6. ust. 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).
21. Do wniosku należy dołączyć uprawnienia osoby sporządzającej koncepcję. Zgodnie z art. 6. ust. 4 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) „Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę

izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.”

Powyższe braki wniosku należy usunąć w terminie **14 dni** pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

**Dla usprawnienia procedury zalecane jest przedłożenie materiałów wraz ze wszystkimi załącznikami również w wersji elektronicznej (płyta CD, pendrive itp.). Dopuszczalne formaty plików (PDF, JPG).**

Otrzymują:

1. Adresat
2. BPP a/a

**Z-ca Prezydenta Miasta  
Adam Burczyk**