

UCHWAŁA NR XII/98/2019
RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech
budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o charakterze społecznym
na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6) przy ulicy Sadowej w mieście Tczew**

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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o charakterze społecznym na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6) przy ulicy Sadowej 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. wiaty śmietnikowe);
- 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, określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Ustala się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań nie mniejszą niż 25m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań nie większą niż 65m².

5. Ustala się minimalną liczbę mieszkań nie mniejszą niż 84 i maksymalną liczbę mieszkań nie większą niż 102.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu obejmują przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, rozbiórkę istniejącego budynku oraz makroniwelację terenu.

7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej;
- 2) woda - z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej;

- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 7) teletechnika – bezprzewodowo lub z sieci teletechnicznych.

8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) średnie roczne zapotrzebowanie na wodę 9604 m³;
- 2) średnie roczne odprowadzenie ścieków 9604 m³;
- 3) średnie roczne zapotrzebowanie na energię elektryczną 35 206 kWh;
- 4) średnie roczne zapotrzebowanie w ciepło z sieci miejskiej 467 318 kW;
- 5) lokalizacja w obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową 3 wiat śmietnikowych, umożliwiających gromadzenie i wstępną segregację odpadów.

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

9. Ustalenia w zakresie w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa w zakresie komunikacji z publicznych dróg gminnych (ul. Sadowej lub Dworcowej);
- 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) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
 - c) 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,
 - d) przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,
 - e) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
 - f) 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) 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,
 - c) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej.

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

- 1) budowa maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Dworcowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej ul. Sadowej, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) zabudowa i zagospodarowanie terenu winny być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie odległości od granicy obszaru kolejowego, przy czym jednocześnie budynki nie mogą być usytuowane w strefie ochronnej obszaru kolejowego, oznaczonej na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, tj. w odległości równej lub mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego;
- 5) obowiązuje zabudowa wolnostojąca;
- 6) obowiązuje maksymalnie do czterech kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynku i realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 7) obowiązuje wysokość budynku nie wyższa niż 14,0m;
- 8) obowiązują dachy główne (tj. zajmujące nie mniej niż 50% powierzchni wszystkich dachów i których połacie mają jednakowe nachylenie w stosunku do kalenicy głównej) dwu- lub czterospadowe, o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, kryte blachą, dachówką lub blachodachówką; dopuszcza się montaż okien połaciowych i budowę lukarn; dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu, o pokryciu szkłem, blachą, dachówką lub blachodachówką;
- 9) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, kamieniu, drewnie lub innych okładzinach elewacyjnych;
- 10) obowiązuje nie mniej niż 30% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 11) obowiązuje nie więcej niż 20% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia zabudowy.

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

12. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr 7/4, obręb 4: identyfikator 221401_1.0004.7/4, KW GD1T/00002041/8;
- 2) działka nr 6/4, obręb 4: identyfikator 221401_1.0004.6/4, KW GD1T/00017345/7;
- 3) działka nr 220, obręb 6: identyfikator 221401_1.0006.220, KW GD1T/00006908/2.

13. 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 13/1, obręb 4: identyfikator 221401_1.0004.13/1, KW GD1T/00017345/7;
- 2) działka nr 12, obręb 4: identyfikator 221401_1.0004.12, KW GD1T/00017345/7;
- 3) działka nr 221, obręb 6: identyfikator 221401_1.0006.221, KW GD1T/00051782/2.

14. 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.

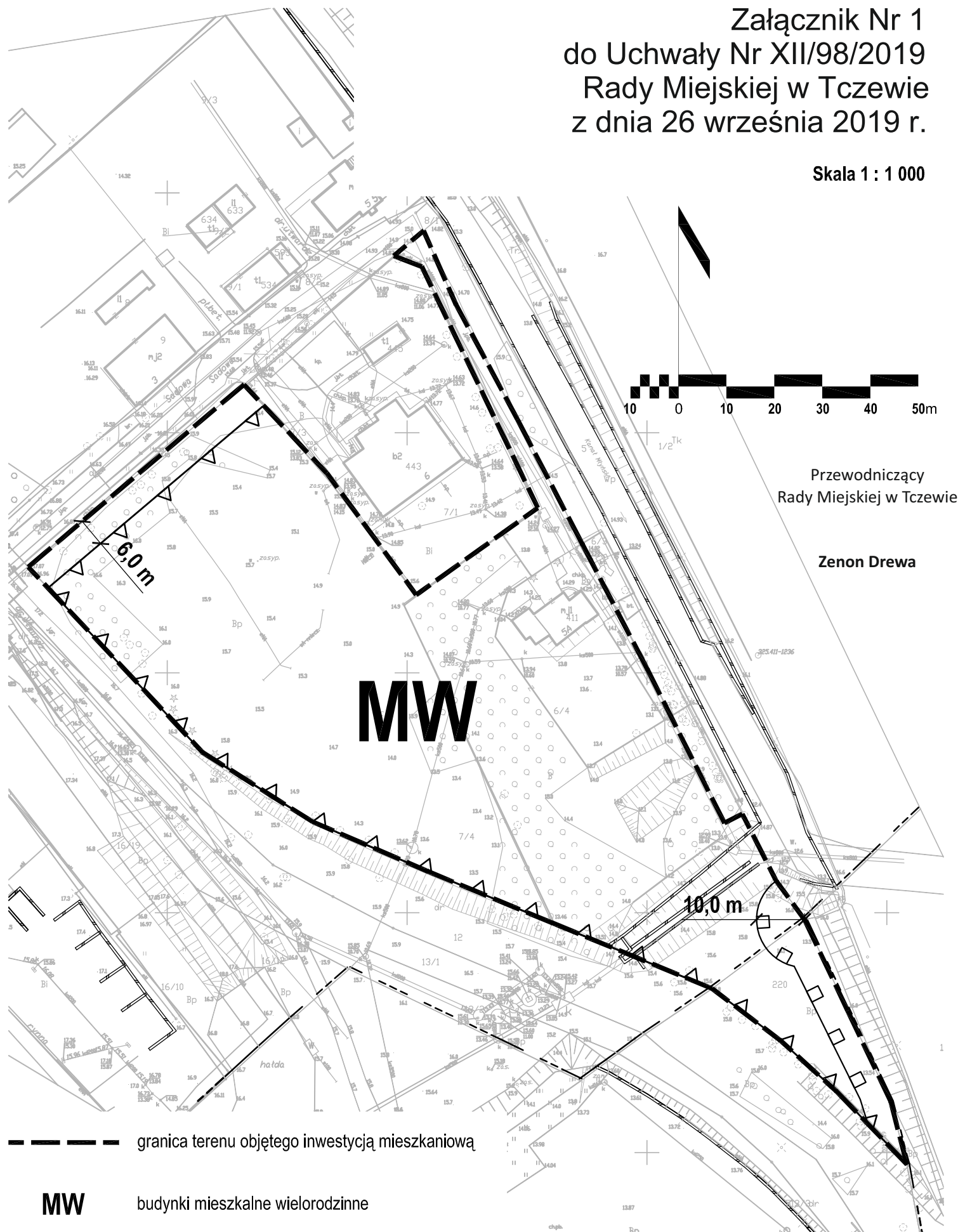
3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Zenon Drewna

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XII/98/2019
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 26 września 2019 r.

Skala 1 : 1 000



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Tczewie

Zenon Drewna

MW

10,0 m

--- granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową

MW budynki mieszkalne wielorodzinne

△△△ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy

□□□ strefa ochronna obszaru kolejowego

STUDIO DZ Daniel Zaluski

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

ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Zaluski, prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
PREZYDENT MIASTA TCZEWA	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-318/2014
	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 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) 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 Rady Miejskiej w Tczewie.

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej następuje na wniosek inwestora. W dniu 02.07.2019r. (data wpływu 02.07.2019r.; nr kanc. 12256) inwestor złożył wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o charakterze społecznym na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) przy ulicy Sadowej w mieście Tczew.

W dniu 5 lipca 2019r. na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Tczewie Prezydent Miasta Tczewa zamieścił „Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o charakterze społecznym na terenie działek nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6) przy ulicy Sadowej w mieście Tczew – z dnia 2 lipca 2019 r.”. Prezydent Miasta Tczewa poinformował w dniu 5 lipca 2019r. na stronie BIP, iż zainteresowani mogą składać uwagi do wymienionego wniosku do dnia 29 lipca 2019r. W dniu 05.07.2019r. Prezydent Miasta Tczewa wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku. W dniu 24.07.2019r. (data wpływu 24.07.2019r.; nr kanc. 13922 i nr kanc. 13925) inwestor dwukrotnie uzupełnił wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o charakterze społecznym na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6) przy ulicy Sadowej w mieście Tczew. Prezydent Miasta Tczewa poinformował w dniu 26 lipca 2019r. na stronie BIP, iż zainteresowani mogą składać uwagi do wymienionego wniosku do dnia 19 sierpnia 2019r.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 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 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w dniu 29 lipca 2019 r. Prezydent Miasta Tczewa zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawiania opinii. W terminie opinie złożyli: Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku, Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji Usług Sieciowych w Bydgoszczy, Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego w Gdańsku, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku. Pozostałe organy nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie. Zgodnie z art. 7 ust. 14 ustawy w dniu 29 lipca 2019 r. Prezydent Miasta Tczewa wystąpił do Geologa Wojewódzkiego przy Urzędzie Marszałkowskim Województwa Pomorskiego, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku oraz do Miejskiego Zarządu Dróg w Tczewie o uzgodnienie wniosku. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku stwierdził brak podstaw do uzgodnienia przedmiotowego wniosku, pozostałe organy nie przedstawiły uzgodnień w wyznaczonym terminie.

Wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6), zlokalizowanych przy ul. Sadowej w Tczewie jest sprzeczny 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 z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) może być sprzeczny ze studium, jeśli tereny przeznaczone pod inwestycję mieszkaniową były w przeszłości wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Powyższy warunek został spełniony w przypadku działek nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6), bowiem w przeszłości były one działkami przemysłowymi.

Wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 6/4 i 7/4 (obręb 4) oraz nr 220 (obręb 6), zlokalizowanych przy ul. Sadowej w Tczewie jest niesprzeczny 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).

Na podstawie 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.

Prezydent Miasta Tczewa

Mirosław Pobłocki