NAZWA
OPRACOWANIA :

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OPARCIU O USTAWĘ Z DNIA 5 LIPCA 2018 r. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

ADRES INWESTYCJI: **Ul. Mieszka I , 83-110 Tczew**
DZIAŁKA: **dz. nr 217/6, obręb 0010 Tczew**
TERYT: **221401_1.0010.217/6**
KATEGORIA OBIEKTUBUDOWLANEGO: **Kategoria XIII**

Inwestor,
adres:

Generalny projektant,
adres:

[redacted]

P.K. Studio Sp. z o.o.
ul. A. Gabrysiak 52/5
80-175 Gdańsk
Biuro:
Ul. Lawendowa 4/4
80-841 Gdańsk
tel. 607 921 010,
e-mail:biuro@pkstudio.com.pl

Tytuł opracowania: **Tom 1**
ZAŁĄCZNIK DO WNIOSKU

Faza projektu: **PROJEKT KONCEPCYJNY**

ROZDZIAŁ PROJEKTOWAŁ :
mgr inż. arch. Piotr Kutek, nr upr. PO/KK/015/02

Data	Zmiany	Rewizja
02.01.2020 r. 10.03.2020 r.	Pierwsza edycja Druga edycja	A B
Nr projektu 052	Branża: AR	Wersja: PL

NAZWA
OPRACOWANIA :

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO W OPARCIU O USTAWĘ Z DNIA 5 LIPCA 2018 r. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

ADRES INWESTYCJI: **Ul. Mieszka I , 83-110 Tczew**
DZIAŁKA: **dz. nr 217/6, obręb 0010 Tczew**
TERYT: **221401_1.0010.217/6**
KATEGORIA OBIEKTUBUDOWLANEGO: **Kategoria XIII**

Inwestor,
adres:

Generalny projektant,
adres:

[redacted]

P.K. Studio Sp. z o.o.
ul. A. Gabrysiak 52/5
80-175 Gdańsk
Biuro:
Ul. Lawendowa 4/4
80-841 Gdańsk
tel. 607 921 010,
e-mail:biuro@pkstudio.com.pl

Tytuł opracowania: **Tom 1 Rozdział 1.1**
STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Faza projektu: **PROJEKT KONCEPCYJNY**

ROZDZIAŁ PROJEKTOWAŁ :
mgr inż. arch. Piotr Kutek, nr upr. PO/KK/015/02

Data	Zmiany	Rewizja
02.01.2020 r. 10.03.2020 r.	Pierwsza edycja Druga edycja	A B
Nr projektu 052	Branża: AR	Wersja: PL

SPIS TREŚCI:

I ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY ARCHITEKTÓW + UPRAWNIENIA PROJEKTANTA 3

II PODSTAWA OPRACOWANIA 6

III PRZEDMIOT OPRACOWANIA 6

IV ZAKRES OPRACOWANIA 7

V STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH w oparciu o Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących 8

VI ZAPOTRZEBOWANIE NA MIEJSCA W PRZEDSZKOLACH I SZKOŁACH PODSTAWOWYCH 10

VII ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA 11

VIII SPIS RYSUNKÓW I SCHEMATÓW 11

I ZAŚWIADCZENIE O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY ARCHITEKTÓW + UPRAWNIENIA PROJEKTANTA

Projektant mgr inż. arch. Piotr Kutek

upr. nr PO/KK/015/02

Pieczęć, podpis:

……

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Piotr Paweł Kutek

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **PO/KK/015/02**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0747.**

Członek czynny od: 17-09-2003 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 12-12-2019 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **29-02-2020 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0747-4595-Y7EB-3D7E-5F61

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgowa Izbą Architektów RP.

IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KOMISJA KWALIFIKACYJNA
POMORSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW

Nr ewid. uprawnień PO/KK/ 015/02

Gdańsk, dnia 16 grudnia 2002r.

DECYZJA Nr 015/PO/02

Na podstawie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2001r. Nr 5 poz. 42, z późn. zm.) oraz § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 1995r. Nr 8 poz. 38, z późn. zm.), na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed komisją egzaminacyjną.

NADAJĘ

Panu

Piotrowi Kutek

magister inżynier architekt

[redacted]

UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt. 1 i 5 ustawy z dnia 25 sierpnia 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.) oraz na podstawie § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami, sporządzania projektów zagospodarowania działki lub terenu, pełnienia nadzoru autorskiego oraz sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

UZASADNIENIE

W związku z potwierdzeniem przed Komisją Kwalifikacyjną Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów, posiadania przez Pana Piotrowi Kutek wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu – orzeczono jak w sentencji.
Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Komisji Kwalifikacyjnej Krajowej Izby Architektów w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów.

Przewodniczący
Komisji Kwalifikacyjnej
Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów

mgr inż. arch. Konrad Pławiński

Otrzymują: 1. Adresat, 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, 3. a/a Pomorska Okręgowa Izba Architektów

II PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie opracowania projektu koncepcyjnego.
- Wytyczne inwestorskie.
- Wizja lokalna.
- Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Uchwały Nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Tczewa, uchwała nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 27 stycznia 2005 r.

III PRZEDMIOT OPRACOWANIA

III.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykazanie spełnienia kryteriów standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

III.2 ADRES INWESTYCJI

Ulica Mieszka I, 83-110 Tczew, działka nr ewid. 217/6, - obręb 0010 Tczew

III.3 Stadium opracowania

Projekt koncepcyjny.

III.4 Inwestor

[redacted]

III.5 PROJEKTANT GENERALNY

P.K. Studio Sp. z o.o.

ul. Gabrysiak 52/5, 80-175 Gdańsk

biuro:

ul. Lawendowa 4/4, 80-840 Gdańsk

tel. +48 607 921 010

III.6 Autor projektu – BRANŻA ARCHITEKTURA

Autorzy :

mgr inż. arch. Piotr Kutek, nr upr. PO/KK/015/02

Opracowanie :

mgr inż. arch. Piotr Kutek

1. Data wykonania projektu:

02.01.2020 r.

10.03.2020 r. – rewizja B

I§ ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowanie zawiera część analityczną, opisową i część graficzną obejmującą wykazanie spełnienia kryteriów standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

ς STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH w oparciu o Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

V.1 *bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m; - działka przylega dłuższym bokiem do pasa drogowego ulicy Mieszka I o szerokości drogi ok. 7,1m – patrz rys. nr1

V.2 *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Z 2018 r. poz. 1152); - sieć wodociągowa i kanalizacyjna znajduje się w pasie drogowym ul. Mieszka I – patrz rys. nr 1 – zapotrzebowanie na media podano w części opisowej projektu koncepcyjnego

V.3 *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej. – sieć elektroenergetyczna znajduje się w pasie drogowym ul. Mieszka I – **patrz rys. nr 1** – zapotrzebowanie na media podano w części opisowej projektu koncepcyjnego

V.4 **nie większej niż 500 m***, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. Z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907); - przystanek autobusowy znajduje się 30,71m od granicy działki – **patrz rys. nr 2**

V.5 **2) nie większej niż 1500 m*** od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, - patrz załączniki do wniosku oraz **rys. 3**

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. – patrz załączniki do wniosku oraz **rys. 3**

V.6 **Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 1500 m. Do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zalicza się parki, skwery, zieleńce, boiska sportowe, tereny zabaw dziecięcych i kąpieliska. – w odległości 800 m*** znajduje się boisko sportowe przy ul. Wojska Polskiego 28a oraz 1100m*** teren rekreacyjny przy ul. Wojska Polskiego 2 – **patrz. Rys. 4**

V.7 **w odległości równej lub większej niż 500 m od istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mogą być wyższe niż 5 kondygnacji nadziemnych; - nie zachodzi warunek

V.8 **w odległości nie większej niż 500 m od istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne. – zachodzi warunek lecz dalej jak w pkt V.10

V.9 **Budynki objęte inwestycją towarzyszącą zlokalizowane:

1) w odległości równej lub większej niż 500 m od istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne; - nie dotyczy

2) w odległości nie większej niż 500 m od istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie mogą być wyższe niż 2 kondygnacje nadziemne. – nie dotyczy

V.10 **Jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 3, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – w odległości nie przekraczającej 250m znajduje się szereg budynków o wysokości 3 kondygnacji i **1 o wysokości 4 kondygnacji!** Patrz rys. nr 5

V.11 **Lokalizacja miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjąć nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie; miejsca parkingowe lokalizuje się w obrębie działek budowlanych w ilości 1,2 na 39 mieszkań tj. 48 miejsc postojowych w wariancie min. i 50 mieszkań tj. 60 miejsc postojowych w wariancie max.

V.12 **wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej; - zaokrąglono w górę liczbę miejsc postojowych z 46,8 do 48 w wariancie min. i z równo 60 do 60 w wariancie max.

V.13 **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; - przewidziano 3 miejsca spełniające parametry miejsca dla osób niepełnosprawnych gdyż przewiduje się ilość miejsc postojowych w przedziale 41÷100

V.14 **przez miejsce parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą; - miejsca parkingowe przewiduje się w podziemnej hali garażowej

V.15 **nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej; - nie dotyczy brak miejsc terenowych

V.16 **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. – nie dotyczy, nie przewiduje się miejsc terenowych

V.17 **Lokalizacja miejsc parkingowych dla rowerów w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, tj.:

A) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 2 mieszkania; - miejsca parkingowe dla rowerów znajdować się będą w obrębie działek budowlanych w ilości 20 sztuk w wariancie min. i 25 sztuk w wariancie max.

V.18 **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; - wszystkie miejsca postojowe znajdować się na terenie w obrębie działki budowlanej, w częściach wspólnych, pod wiatami przy wejściach do budynku tj. W odległości ok. 1m od wejść do klatek schodowych

* - zapis na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

** - zapis na podstawie Uchwały Nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Tczewa

*** - odległości liczone wzdłuż istniejących chodników i ciągów pieszych

ςI ZAPOTRZEBOWANIE NA MIEJSCA W PRZEDSZKOLACH I SZKOŁACH PODSTAWOWYCH

WARIANT MAX.

Liczba mieszkańców:
2 548,57m^2/ 28 m^2**** = **92 mieszkańców**

zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach 5% - **5**
zapotrzebowanie na miejsca w szkole podstawowej 10,5% - **10**

WARIANT MIN.

Liczba mieszkańców:
2 006,40 m^2/ 28 m^2**** = **72 mieszkańców**

zapotrzebowanie na miejsca w przedszkolach 5% - **4**
zapotrzebowanie na miejsca w szkole podstawowej 10,5% - **8**

**** - wskaźnik ilości metrów przypadających na jednego mieszkańca - 28 m^2

ςII ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA

VII.1 zapotrzebowanie na wodę:

Wariant max. - 92 mieszk. x 150 l/os. na d. = 13 800 l/d

Wariant min. - 72 mieszk. x 150 l/os. na d. = 9 720 l/d

VII.2 zapotrzebowanie odbioru ścieków sanitarnych

Wariant max. - 13 800 l/d

Wariant min. - 9 720 l/d

VII.3 zapotrzebowanie na energię elektryczną

Wariant max. – 92 mieszk. x 12,5kW / lokal x 0,092***** = 105,8 kW + 44 kW = 149,8 kW

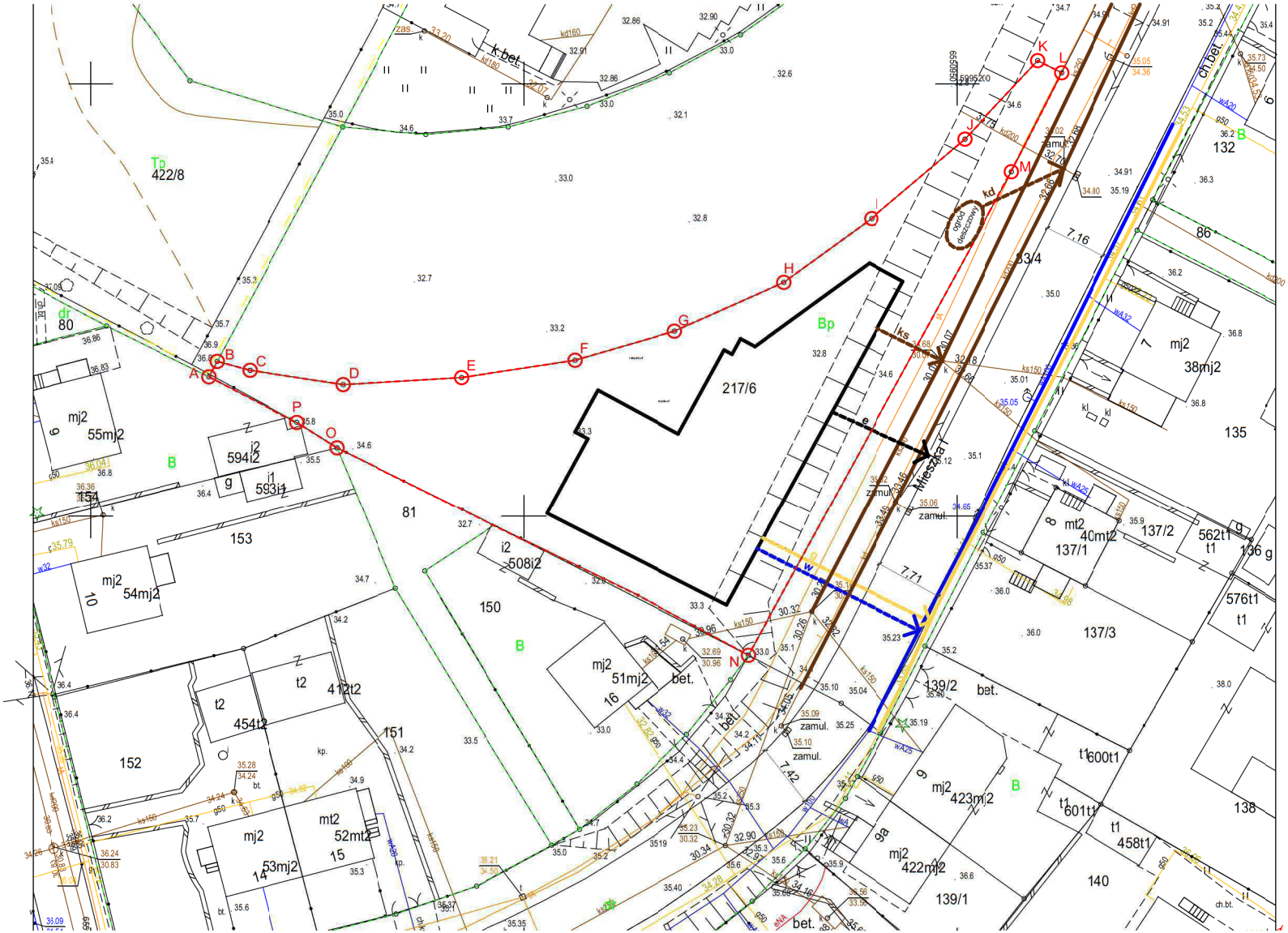
Wariant min. - 72 mieszk. x 12,5kW / lokal x 0,114***** = 105,8 kW + 42 kW = 147,8 kW

***** - współczynnik jednoczesności

ςIII SPIS RYSUNKÓW I SCHEMATÓW

1	A.01	Analiza dostępności mediów i pomiar szerokości drogi	1:500
2	A.02	Odległość przystanku transportu publicznego od granic działki projektowej	-
3	A.03	Odległość szkół podstawowych i przedszkoli od granic działki projektowej	-
4	A.04	Odległość terenów rekreacyjnych od granic działki projektowej	-
5	A.05	Analiza wysokości zabudowy	1:1000

Opracował:
mgr inż. arch. Piotr Kutek
- koniec opisu -



LEGENDA

- **kd** - potencjalne miejsce przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej
- **ks** - potencjalne miejsce przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej
- **e** - potencjalne miejsce przyłączenia do sieci energetycznej
- **g** - potencjalne miejsce przyłączenia do sieci gazowej
- **w** - potencjalne miejsce przyłączenia do sieci wodociągowej
- ogród deszczowy

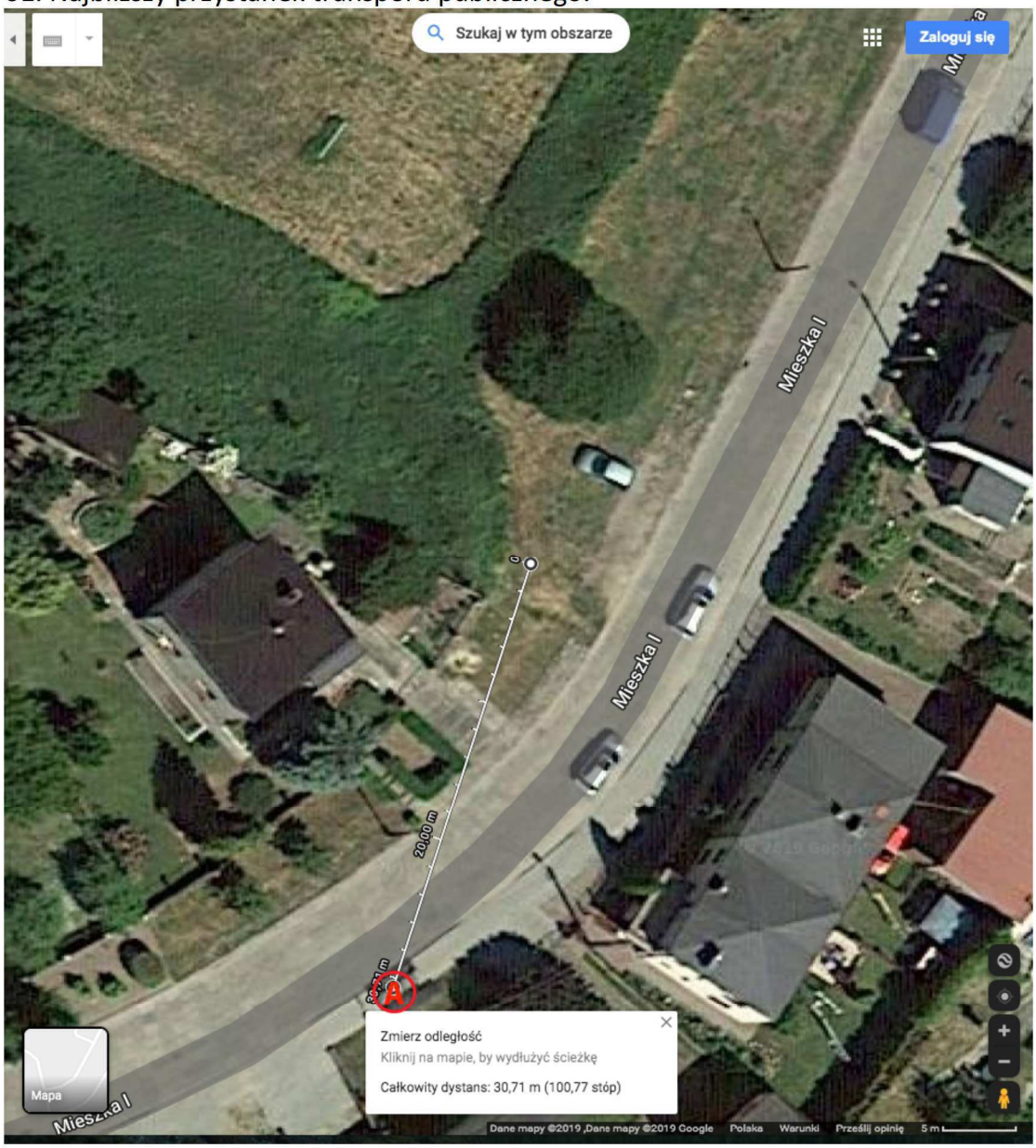
0. Potencjalne miejsca przyłączenia mediów, szerokość drogi dojazdowej 1:500

Layout

DATA		NUMER RYSUNKU	REWIZJA	SKALA
20.12.2019	autor: P.K. Studio Sp. z o.o. , ul. Lawendowa 4/4 80-840 Gdańsk mgr inż. arch. Piotr Kutek	A.05		1:500

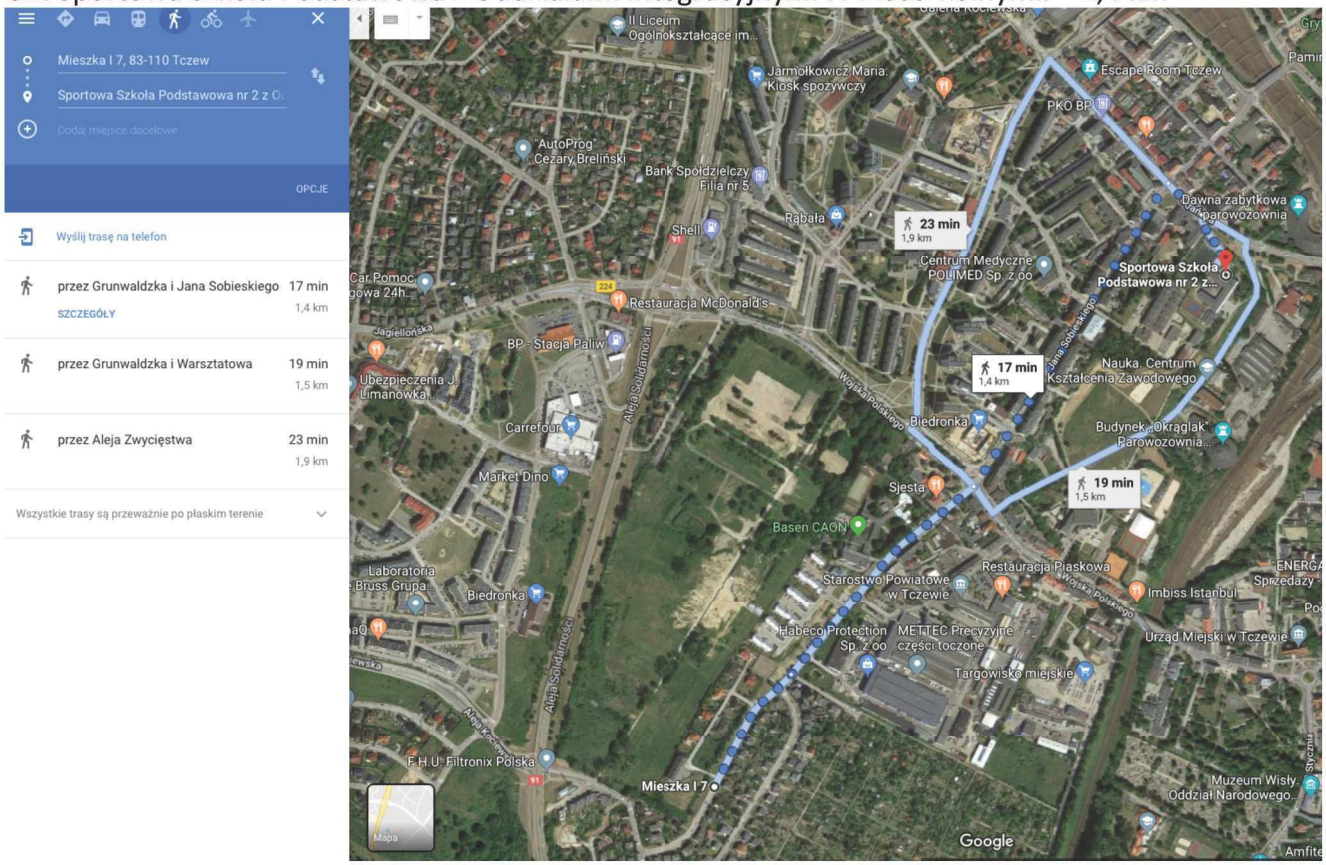
Zał.: 2. Opracowanie graficzne – odległość przystanku transportu publicznego od granic działki projektowej wg portalu Google Maps.

01. Najbliższy przystanek transporu publicznego.

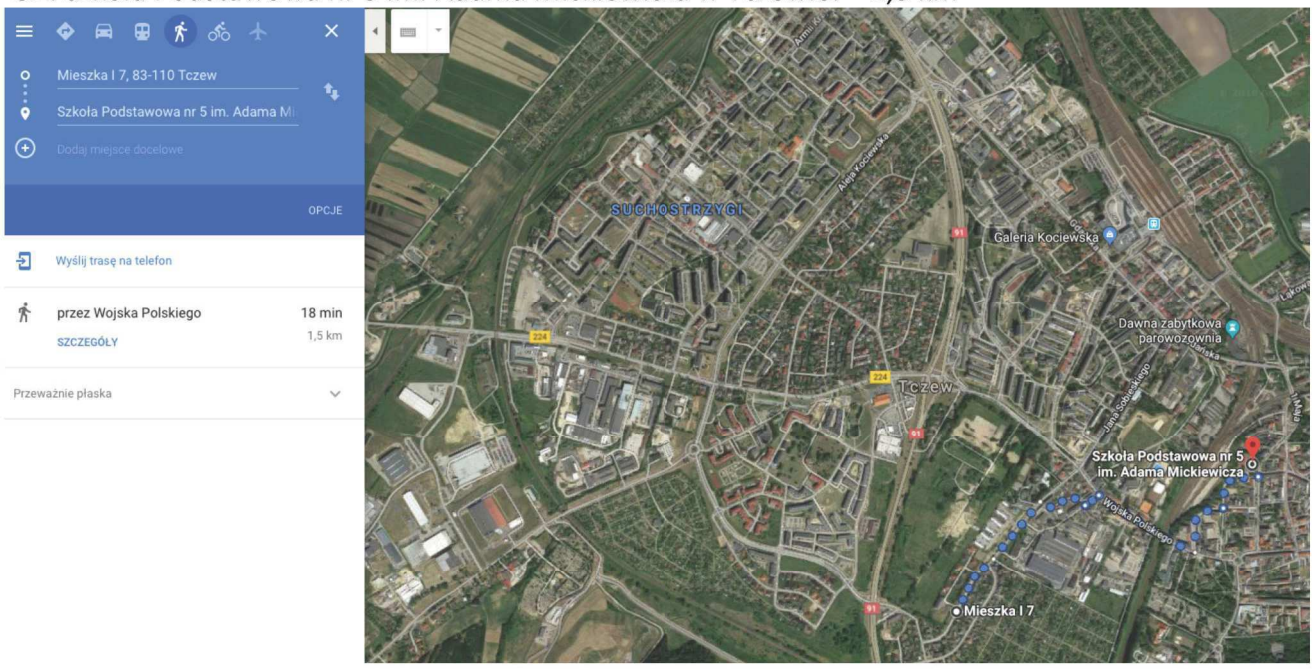


Zał.: 3. Opracowanie graficzne – odległość najbliższych szkół i przedszkoli od granic działki projektowej.

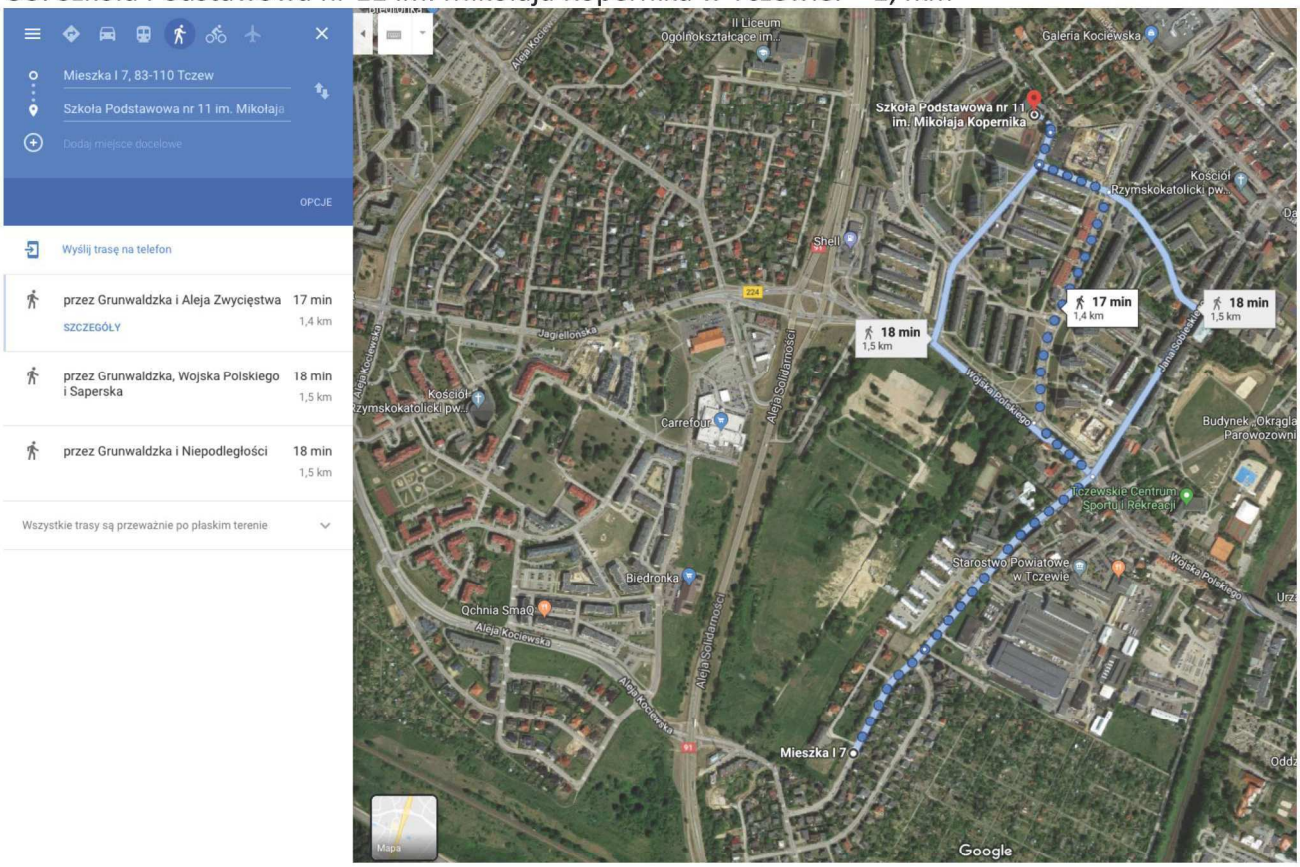
O1. Sportowa Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi i Przedszkolnymi. – 1,4 km



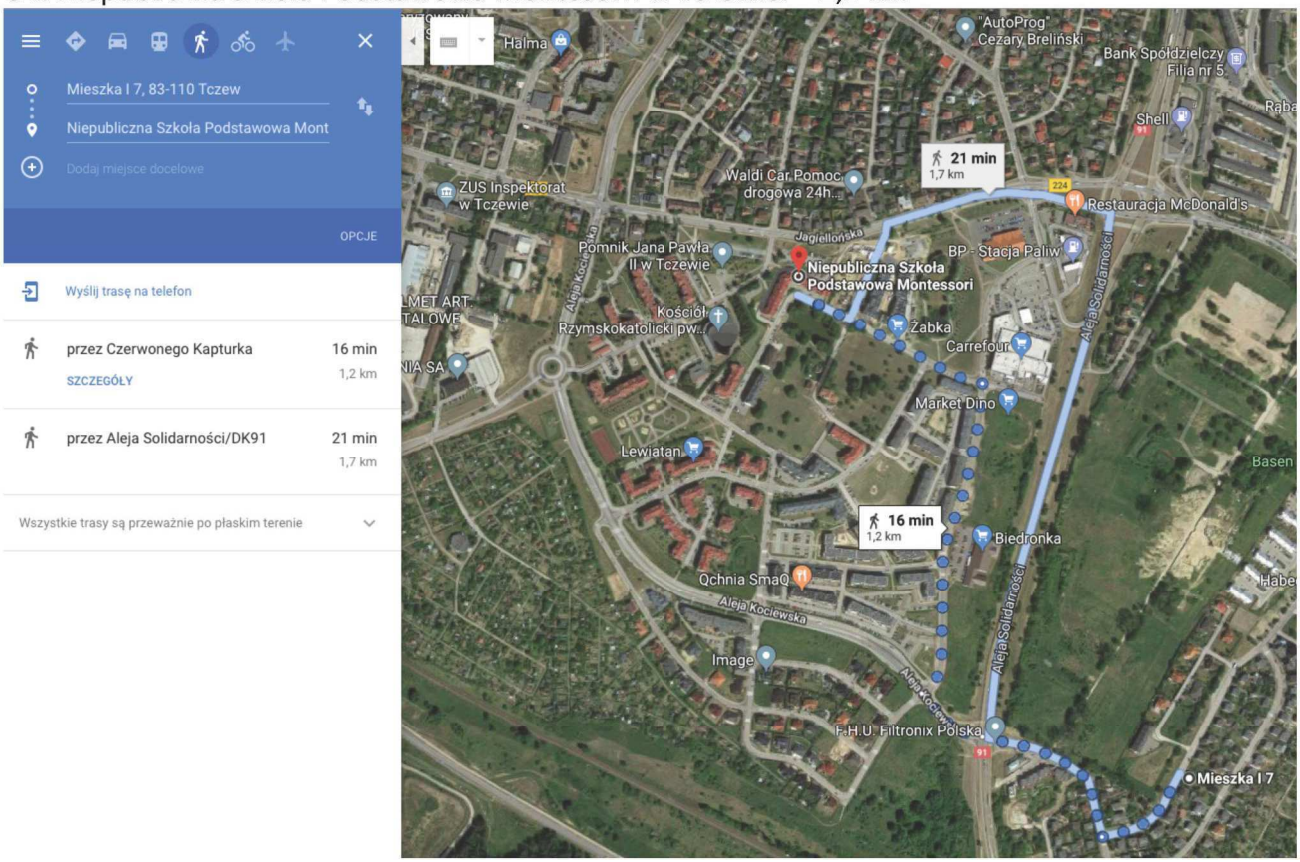
O2. Szkoła Podstawowa nr 5 im. Adama Mickiewicza w Tczewie. – 1,5 km



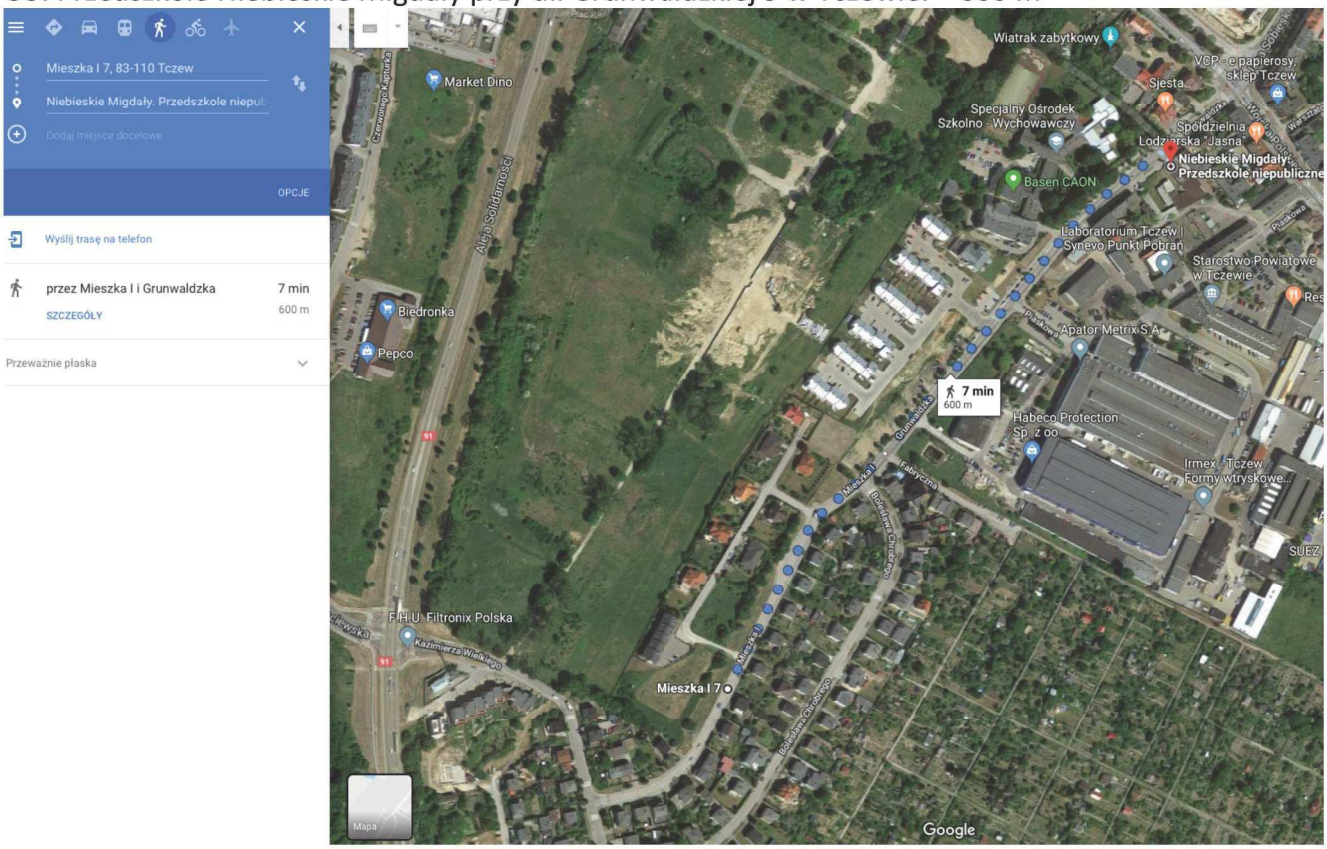
O3. Szkoła Podstawowa nr 11 im. Mikołaja Kopernika w Tczewie. – 1,4km



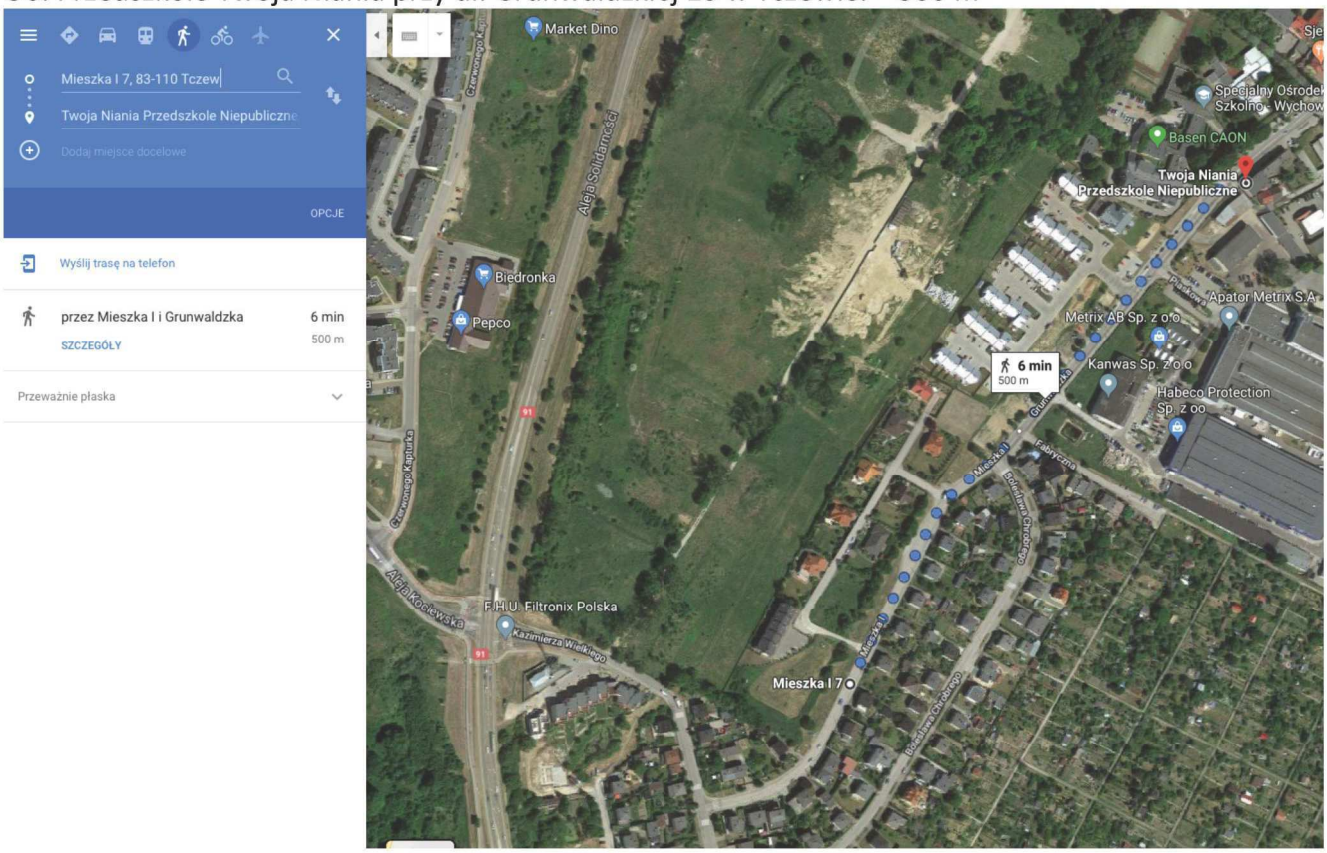
O4. Niepubliczna Szkoła Podstawowa Montesorri w Tczewie. – 1,2 km



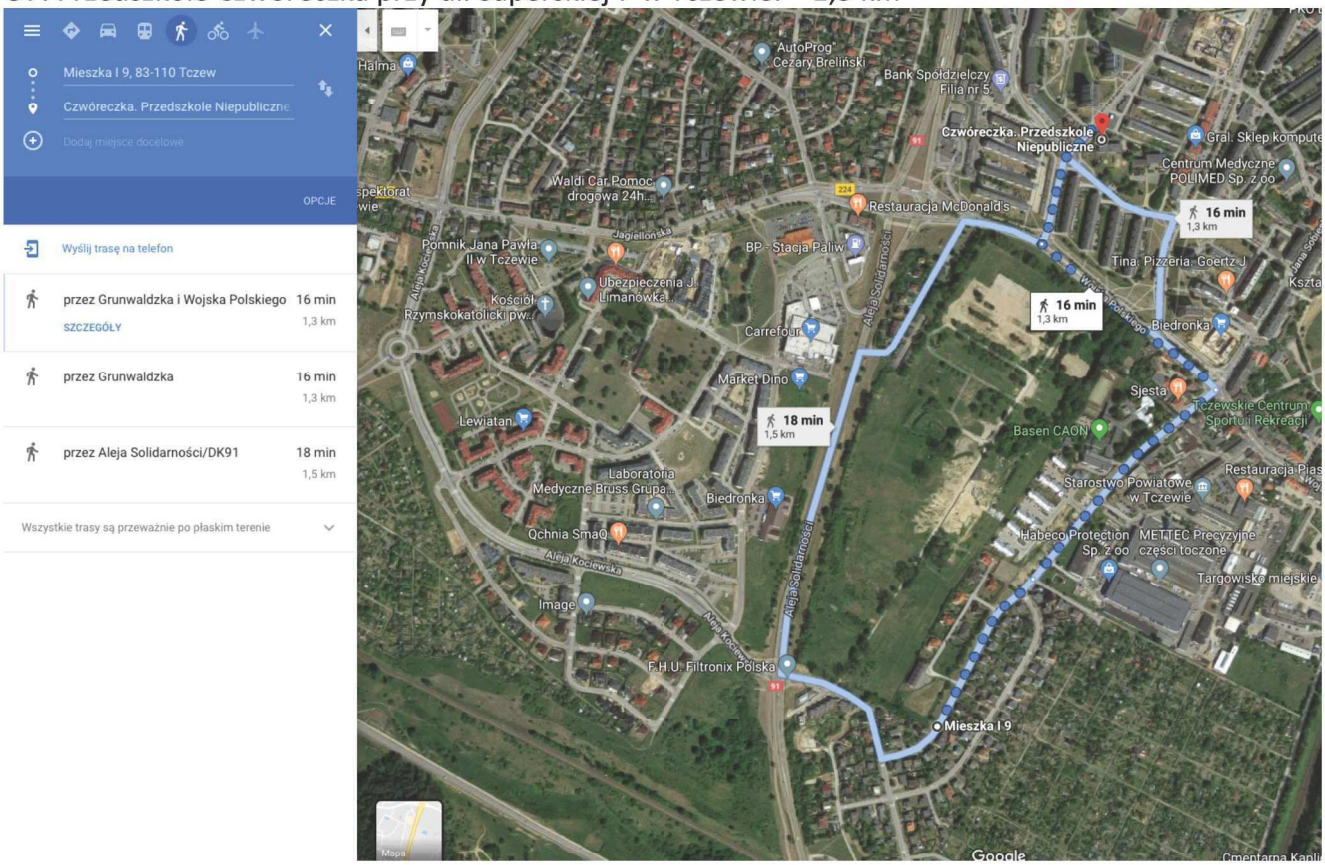
O5. Przedszkole Niebieskie Migdały przy ul. Grunwaldzkiej 9 w Tczewie. – 600 m



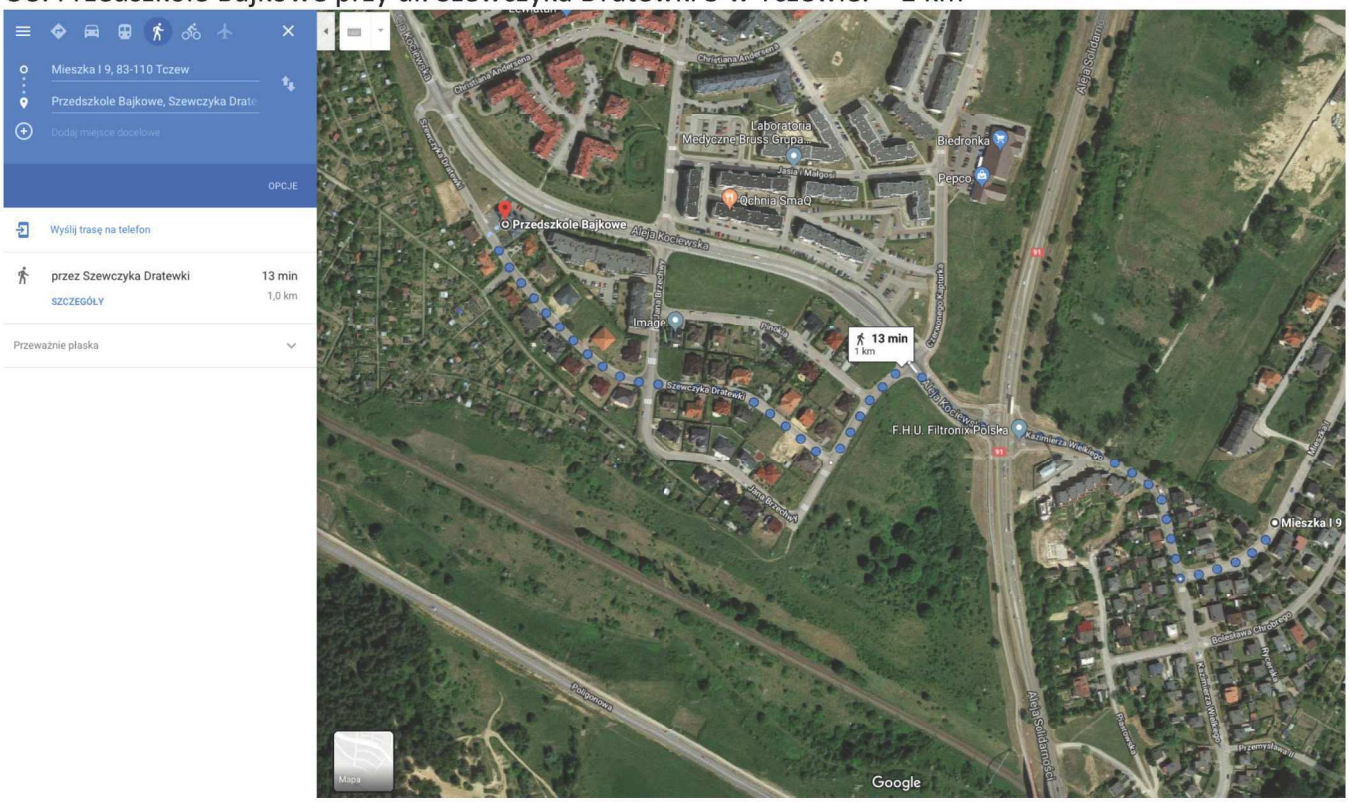
O6. Przedszkole Twoja Niania przy ul. Grunwaldzkiej 10 w Tczewie. – 500 m



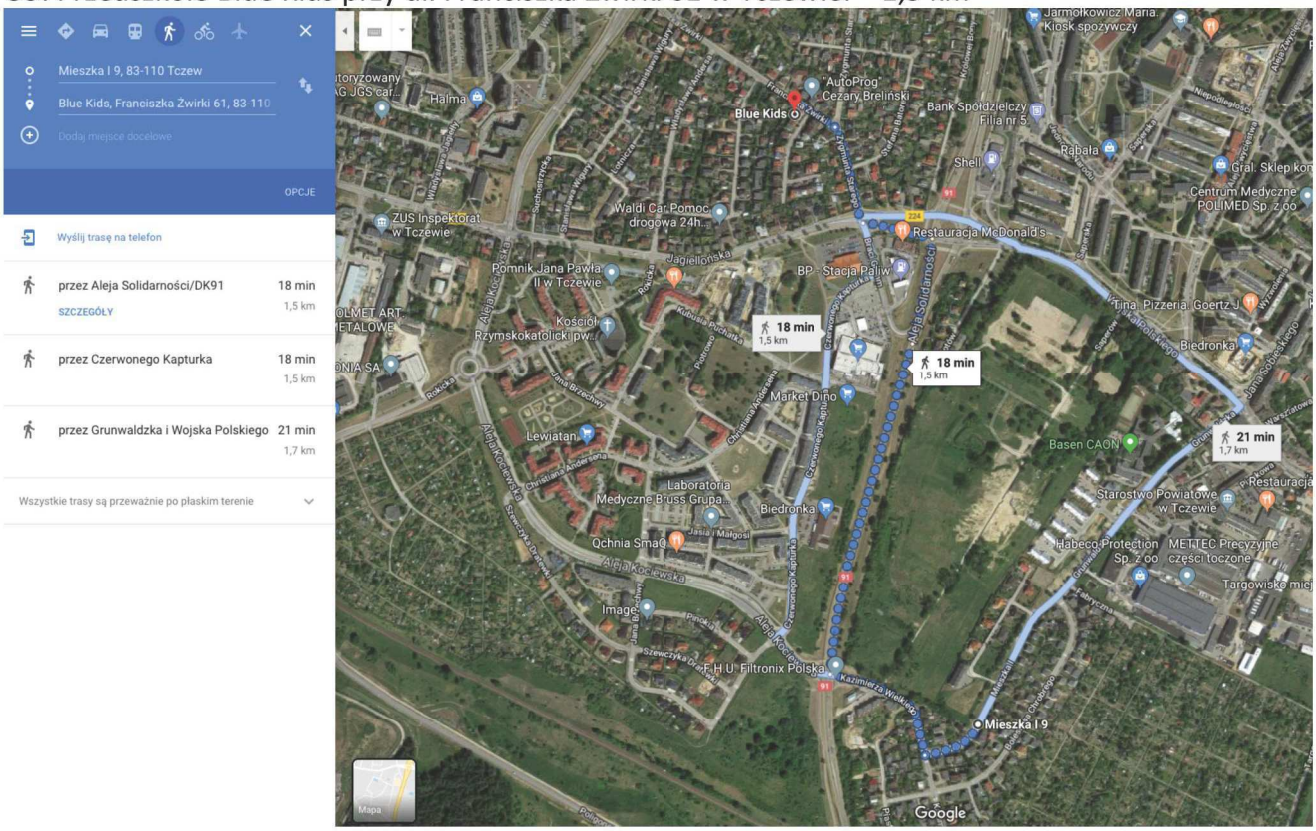
O7. Przedszkole Czwóreczka przy ul. Saperskiej 7 w Tczewie. – 1,3 km



O8. Przedszkole Bajkowe przy ul. Szewczyka Dratewki 3 w Tczewie. – 1 km



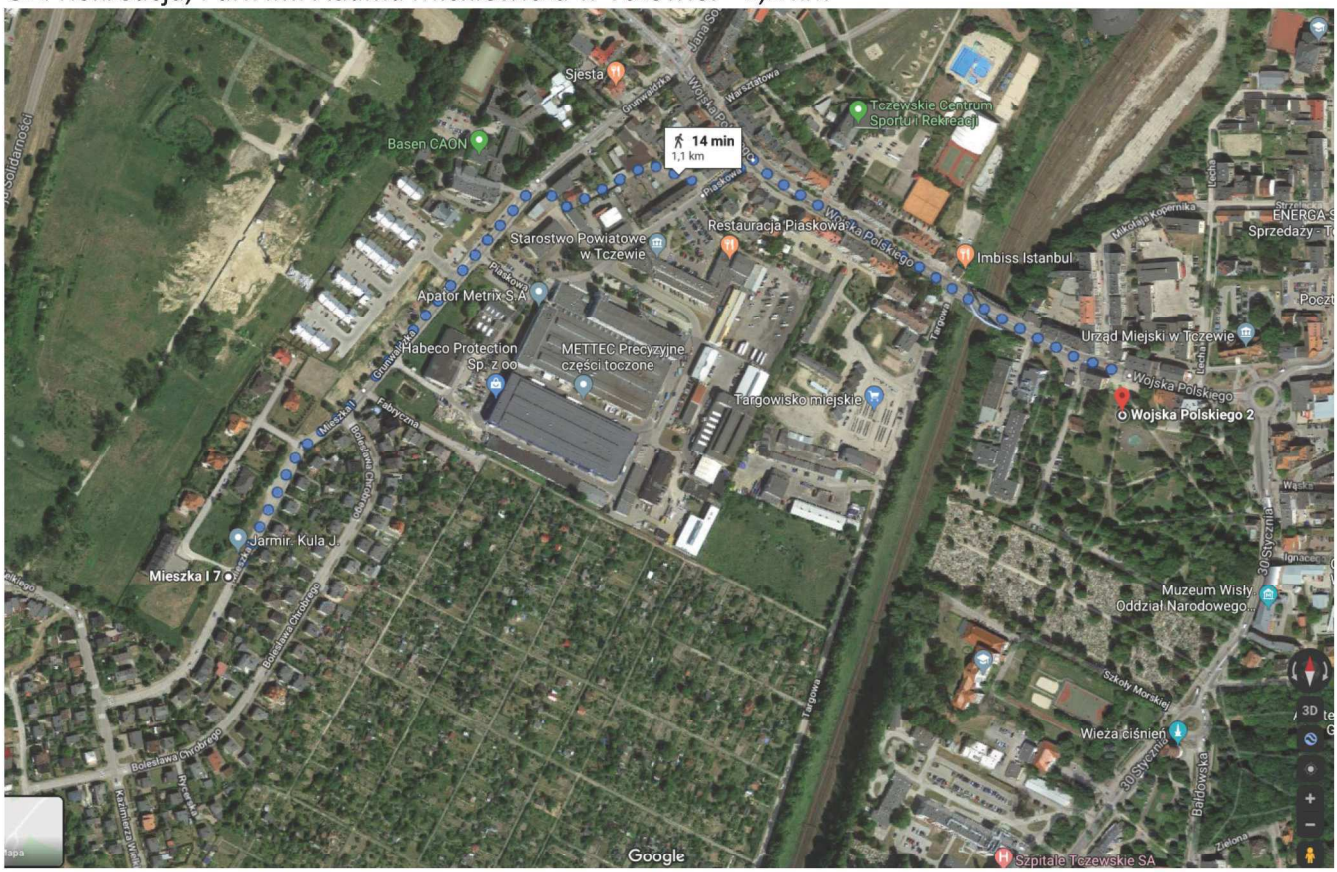
O9. Przedszkole Blue Kids przy ul. Franciszka Żwirki 61 w Tczewie. – 1,5 km



Zał.: 4. Opracowanie graficzne – odległość terenów rekreacyjnych i przystanku transportu publicznego od granic działki projektowej wg portalu Google Maps.

01. Rekreacja, Tczewskie Centrum Sportu i Rekreacji. – 800m

O2. Rekreacja, Park im. Adama Mickiewicza w Tczewie. - 1,1 km



0. Budynki mieszkalne trzykondygnacyjne i czterokondygnacyjny wg geoportal.gov.pl 1:1000