

ZAŁĄCZNIK I

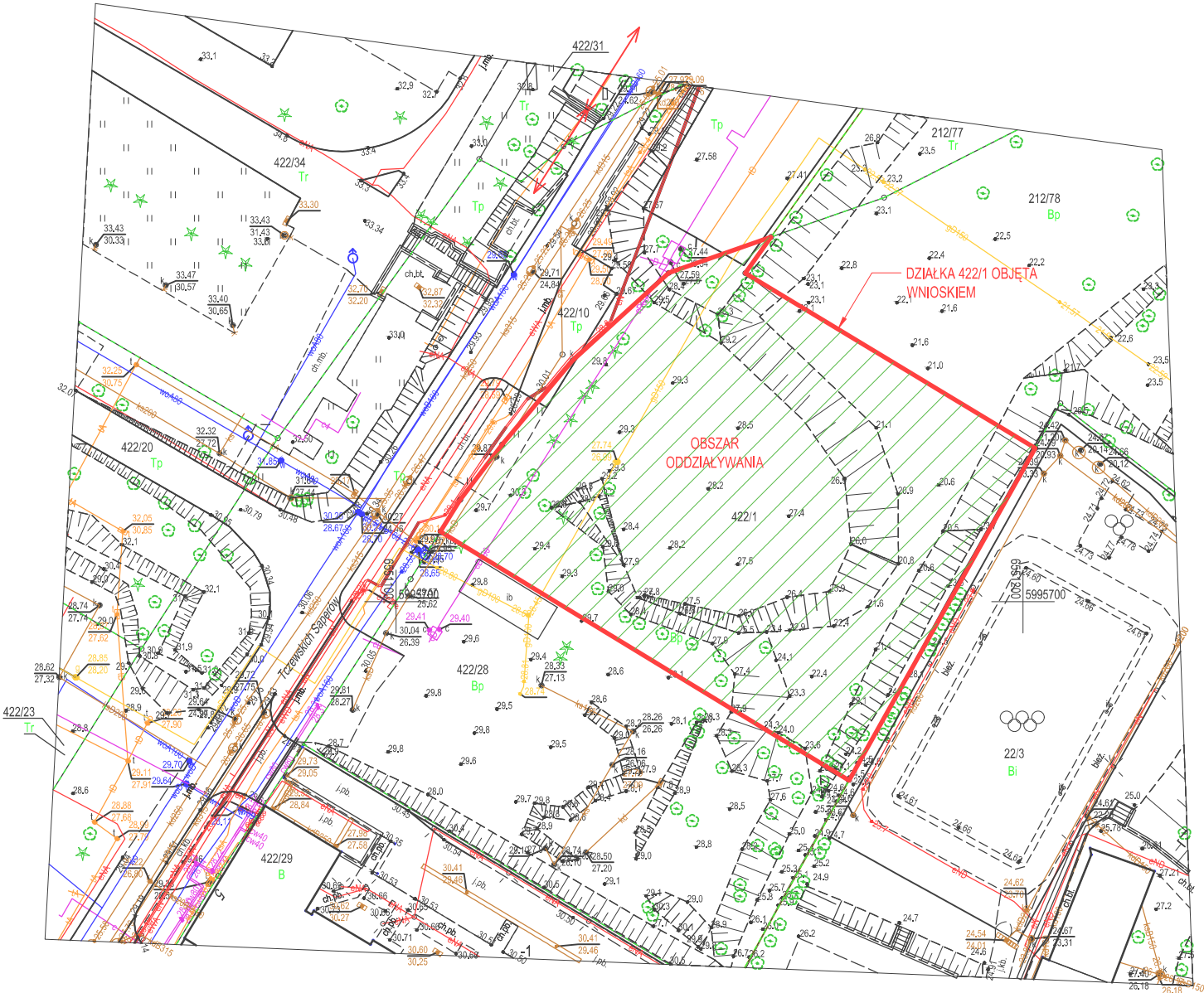
Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej

Terenem objętym niniejszym wnioskiem jest działka geodezyjna nr 422/1 w obrębie 10 w mieście Tczew, o powierzchni 0,4315 ha.

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Obręb10 0010: dz. 22/3, 212/77, 212/78, 422/1, 422/10, 422/20, 422/23, 422/28, 422/29, 422/31,
422/34
Sekcje mapy: 6.215.27.22.2; 6.215.27.23.1

ZAŁĄCZNIK NR I - CZ. RYSUNKOWA
- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



Poświadczam, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Tczewski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.8017
Data wykonania kopii	2023.08.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dokument został podpisany elektronicznie

ZAŁĄCZNIK II

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Na terenie, którego dotyczy wniosek, znajdują się pozostałości po budynkach dawnej jednostki wojskowej w postaci niedziałających fragmentów sieci i przyłączy: ciepłowniczego, gazowego i kan. deszczowej.

Wszystkie te elementy przeznaczone są do likwidacji.

Sieci do likwidacji zaznaczono w dołączonym załączniku graficznym.

Oprócz sieci do likwidacji, na działce znajdują się również drzewa do wycięcia, kolidujące z planowanym parkingiem podziemnym i projektowanym budynkiem.

Łącznie zinwentaryzowano 63 drzew do wycięcia następujących gatunków:

brzoza brodawkowata, klon jawor, klon pospolity, świerk pospolity, lipa drobnolistna, jesion wyniosły, wierzba biała, topola balsamiczna.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej, nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt, grzybów i porostów. Nie zaobserwowano występowania dziupli ptaków.

Projekt zagospodarowania terenu przewiduje nasadzenia zastępcze roślinności średniej i wysokiej, oraz niskiej, które mają zrekompensować częściowo straty zieleni. W miejscach występowania garażu podziemnego projektuje się donice skrzynkowe dla zwiększenia warstwy wegetacyjnej, a poza garażem nasadzenia tradycyjne.

W donicach skrzynkowych można posadzić takie drzewa i krzewy jak na przykład:

rajskie jabłonie, brzozy odmiany Youngii, robinia akacjowa, surmia bignoniowa, śliwa piłkowana, śliwa wiśniowa, głogi, jodły np. jodła koreańska, żywotniki, świerki np. idealne do donic świerk biały Conica, iglaki szczepione na pniu, sosny, np. kosodrzewinę, jałowce w formie kolumnowej, płózkiej, kulistej, bzy lilaki, , kaliny , róże, hortensje i azalie,

Proponowane do projektu objętego wnioskiem gatunki roślinności średniowysokiej do donic skrzynkowych:

- Sosna kosodrzewina,
- Żywotnikowiec japoński

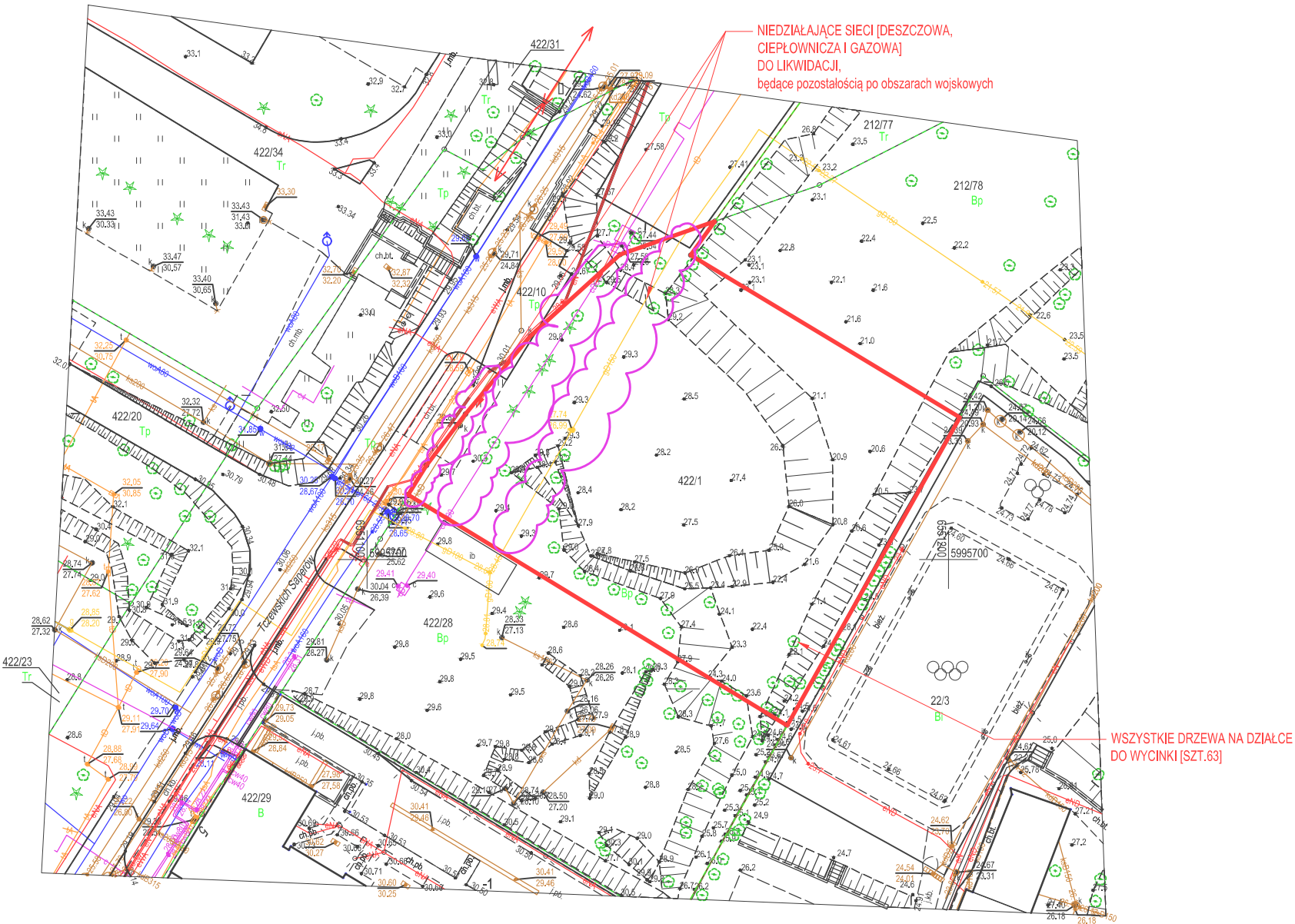
Proponowany gatunek roślinności wysokiej poza obszarami garażu

- Klon pospolity

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Obręb10 0010: dz. 22/3, 212/77, 212/78, 422/1, 422/10, 422/20, 422/23, 422/28, 422/29, 422/31,
422/34
Sekcje mapy: 6.215.27.22.2; 6.215.27.23.1

ZAŁĄCZNIK NR II - CZ. RYSUNKOWA
- OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM
ZAGOSPODAROWANIU I UZBROJENIU TERENU



Poświadcza się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Tczewski
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGIK.8017
Data wykonania kopii	2023.08.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dokument został podpisany elektronicznie

ZAŁĄCZNIK III

Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu

BRANŻA ELEKTRYCZNA

Przy projektowanym budynku znajduje się stacja transformatorowa SN/nn 15/0,4 kV/kV o numerze T-5498 i mocy 630kVA oraz stacja transformatorowa o numerze T331875 i mocy 630kVA. Z informacji otrzymanych od Zakładu Energetycznego istniejące linie elektroenergetyczne wzdłuż ul. Saperów należą do Energa – Operator. W związku z tym projektowany budynek zostanie zasilony z istniejących i projektowanych ciągów kablowych nn 0,4kV z wykorzystaniem ww. stacji transformatorowych.

Szacowana moc przyłączeniowa dla budynku:

Parametry elektroenergetyczne budynku:

- a) 189 lokali mieszkalnych x 12,5 kW (moc przyłączeniowa dla 1 lokalu mieszkalnego) x 0,086 (współczynnik jednoczesności wg normy N SEP-E-002 dla 100 lokali mieszkalnych – wariant II) = 203,175 kW
- b) Hala garażowa = 32,5 kW
- c) Węzeł c.o. = 6,5 kW
- d) Administracja 1 x 32,5 kW = 32,5 kW (jeden układ pomiarowy dla całego budynku. W każdej klatce podlicznik obwodów administracji dla klatki)
- e) Ośw. terenu zewnętrznego = 3,5 kW

Łączna szacowana moc przyłączeniowa dla budynku wynosi: 278,175 kW w zaokrągleniu do 0,5 kW
Pp = 278,5 kW

Dla planowanej inwestycji wymagana moc przyłączeniowa wynosi Pp = 278,5 kW.

Ww. moc przyłączeniowa przekracza możliwości przyłączeniowe istniejących stacji transformatorowych.

W związku z powyższym stacje transformatorowe będą wymagały modernizacji i dostosowania do nowych warunków obciążenia.

BRANŻA SANITARNA

Szacowane zapotrzebowanie:

a) NA WODE

Średnie projektowane zużycie 4,2 m³/osobę/miesiąc

Zużycie wody z cz. mieszkalnej: 2772 m³/miesiąc = 92,5 m³/dobę

Ilość ścieków bytowych: 2633 m³/miesiąc = 88 m³/dobę

b) NA CELE GRZEWcze

Źródło: ciepłownicza sieć miejsca

Na cele grzewcze do obliczeń przyjęto zapotrzebowanie równe 50 W/m² PU

Powierzchnia użytkowa mieszkalna ~9650 m²

Zapotrzebowanie na ciepło na cele grzewcze $Q_{co} = 9650 \cdot 50 = 485 \text{ kW}$

c) NA CELE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

Maksymalne godzinowe zapotrzebowanie na ciepło na cele c.w.u. $Q_{cwu_h} = 400 \text{ kW}$

Średnie zapotrzebowanie na ciepło na cele c.w.u.: $Q_{cwu_śr} = 210 \text{ kW}$

Moc cieplna [w okresie grzewczym] uwzględniająca zapotrzebowanie na cele grzewcze oraz na cele ciepłej wody użytkowej wyniesie:

$$Q_{co} + Q_{cwu_śr} = 485 + 210 = 690 \text{ kW}$$

SZACOWANE ODPROWADZENIE WODY DESZCZOWEJ - ZAŁOŻENIA:

Wysokość roczna opadu w Tczewie 525 mm

Deszcz miarodajny 5-letni, 15-minutowy wg formuły Bogdanowicza-Stachy 173,6 [dm³/s*ha]

Bilans powierzchni i odpływ wód deszczowych

RODZAJ POWIERZCHNI	ψ	q	A	A_{red}	Q
	[-]	[dm ³ /s*ha]	[m ²]	[m ²]	[dm ³ /s]
DACHY I TARASY	0,95	173,6	1515	1439,25	24,990
ZIELEŃ (ZE STORODACHEM ZIELONYM)	0,15	173,6	1053	157,95	2,742
UTWARDZENIA SZCZELNE	0,80	173,6	1747	1397,6	24,266
Powierzchnia zredukowana				2994,8	
Przepływ obliczeniowy			$SQ=$	52,0	[dm ³ /s]
Roczny opad w Tczewie			$I=$	525	[mm]
Objętość odpływu rocznego			$Q=$	1572	[m ³]

W ciągu ulicy Tczewskich Saperów [działka 422/10] znajdują się następujące sieci: kanalizacja sanitarna dn200, dwa ciepłociągi cw80, , wodociąg dn100 i są wystarczające dla celów projektowanej inwestycji, by zapewnić pobór wody w ilości 92,5 m³/dobę, odprowadzenie ścieków w ilości 88 m³/dobę oraz dostarczenie energii cieplnej w ilości 960 MWh rocznie.

W ciągu ulicy Tczewskich Saperów znajduje się również kanalizacja deszczowa dn350, gdzie z wstępnie uzyskanych informacji od Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Tczewie można odprowadzić po podczyszczeniu wody opadowe z terenu działki 422/1.

Na terenie działki 422/1 stwierdzono występowanie starych nieczynnych przyłączy i sieci stanowiących zasilanie rozebranych budynków byłej jednostki wojskowej.

Sieci znajdujące się poza ciągiem ulicy Tczewskich Saperów, tzn. znajdujące się na terenie działki, są do rozbiórki. Wszelkie rozbiórki niedziałających sieci zostaną uzgodnione z zarządcami sieci.

Dokonując powyższej analizy terenu i jego uzbrojenia, korzystano z dostępnych na tym etapie zasobów. Na etapie projektu budowlanego zostaną uzyskane dokładne warunki przyłączy od zarządców sieci.

ZAŁĄCZNIK IV

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu

Przeznaczenie budynku: Funkcja mieszkalna z garażem podziemnym, z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych

Parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji: 4315 m² z podziałem na:
 - powierzchnię zabudowy budynku: 1515 m²
 - powierzchnie utwardzone wraz z pow. wiat: 1747 m²
 - powierzchnie biologicznie czynną: 1174 m², z czego:
 - POWIERZCHNIE TRAWIASTE 135 m²
 - ZIELONY STROPODACH NAD GARAŻEM – poziom „0” - 50% * 918 m²
 - ZIELONY STROPODACH NAD OSTATNIĄ KOND. 50% * 1160 m²
- Pow. działki 4315 m² = pow. zabudowy 1515 m² + pow. utwardzeń 1747 m² + pow. trawiaste 135 m² + pow. nad garażem 918 m²
- Pow. biologicznie czynna 1174 m² [27%], z czego
 - Powierzchnia ogólnodostępna i urządzona jako teren wypoczynku oraz rekreacji min. 590 m² [13,5%]
- Wysokość zabudowy [Wysokość budynku od najniżej położonego wejścia do górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej]: max. 35 m
- liczba kondygnacji: max. 11 kondygnacji nadziemnych i 2 kond. podziemne
- kształt dachów: dachy płaskie kąt nachylenia połaci dachowych: max. 5o
- kubatura brutto: 54 000 m³
- kubatura netto: 48 500 m³
- powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych): 0 m²
- powierzchnia usługowa: max. 400 m²
- przewidywana liczba miejsc parkingowych: max. 300
[288 miejsc 2,5x5 + 12 miejsc 3,6x5] o powierzchni: 3810 m²
- Intensywność zabudowy: max. 5,6
- Zgodnie z MPZP – możliwość sytuowania zabudowy na granicy działki – z ograniczeniem się do możliwości sytuowania zabudowy szachtów napowietrzających i oddymiających [i innych obudów urządzeń służących do oddymiania garażu] na granicy.
- Zgodnie z par.2 ust.6 pkt 15 Uchwały NR IV/39/2019 Rady Miejskiej W Tczewie z dnia 31 stycznia 2019 r. – zaprojektowano nasadzenia min. 6 drzew w ramach – zieleń średniowysoka i wysoka została oznaczona na załączonym rysunku PZT.

TCZEW,
UL. TCZEWSKICH SAPERÓW ,
DZIAŁKA 422/1

SKALA 1:500 (A3)

OZNACZENIA

	GRANICA TERENU INWESTYCJI
	POWIERZCHNIE ZABUDOWANE
	BALKONY/TARASY
	DROGI
	CHODNIKI
	POWIERZCHNIE UTWARDZEŃ I WIAT NA ROWERY
	POWIERZCHNIE TRAWIASTE
	MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW
	DROGA PPOŻ.
	MIEJSCA POSTOJOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE - OSOBY Z KARTĄ PARKINGOWĄ
	ZIELEŃ
	WEJŚCIA DO BUDYNKU
	WJAZD DO GARAŻU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

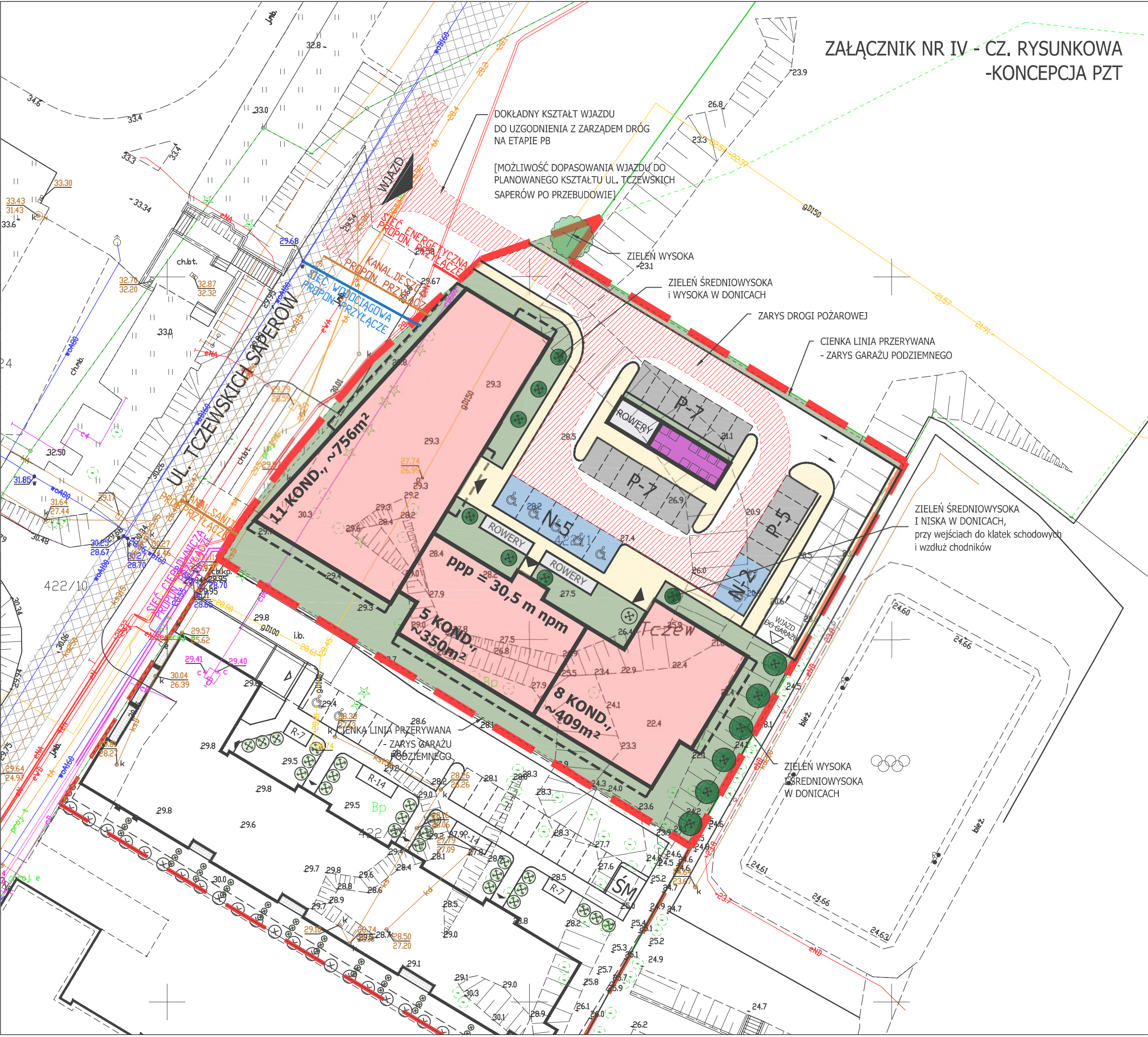
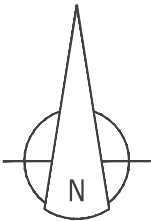
UWAGA

RYСУNEK PRZEDSTAWIA KONCEPCJĘ PROJEKTOWĄ,
PRZEDSTAWIONE ROZWIĄZANIA MOGĄ ULEĆ ZMIANIE NA ETAPIE
PRZYGOTOWANIA PROJEKTU BUDOWLANEGO.

BILANS TERENU DZ. NR 422/1

	WG USTAWY	WARTOŚĆ	
POW. DZIAŁKI	-	4315m²	100%
POW. ZABUDOWY	-	1515m²	35%
POW. UTWARDZEŃ	-	1747m²	41%
POW. ZIELENI (ZE STROPODACHAMI OST. P.)	>25%	1174m²	27%
INTENSYWNOŚĆ ZAB.	-	~5,4	
MIEJSCA POSTOJOWE	1,5MP/1 MIESZ.	284	
MIEJSCA POSTOJOWE dla osób z kartą	4%	12	

SZACOWANA ILOŚĆ MIESZKAŃ	194-5=189
SZACOWANY PUM	542*11 + 273*5 + 329*8 -62*5 =9649
ŚREDNIA WIELKOŚĆ MIESZKANIA	51m²

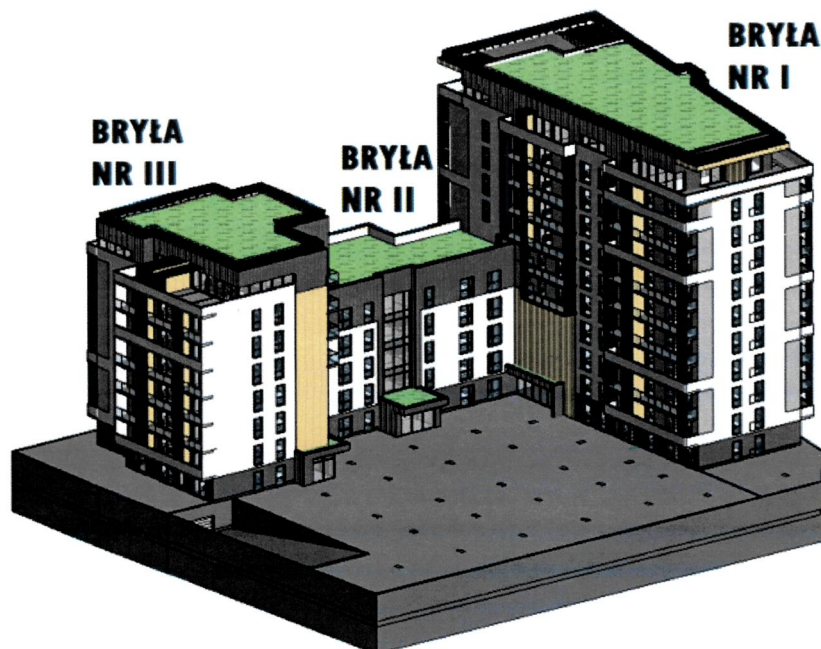


ZAŁĄCZNIK V

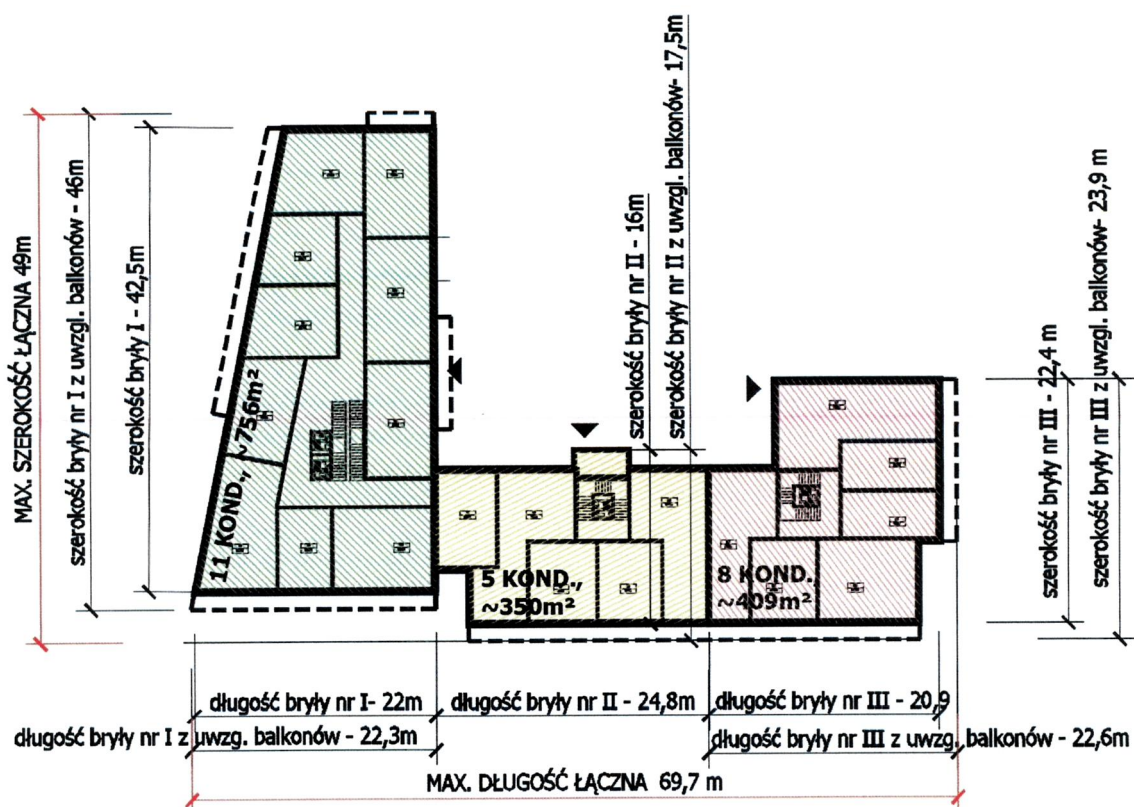
Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

- Wymiary max. budynku: 49 m x 69,7m
- Liczba kondygnacji: 11, 8 i 5 kondygnacji nadziemne + 2 kondygnacje podziemne;
- Parking: zewnętrzny + garaż na dwóch kondygnacjach podziemnych;
- Geometria dachów: płaskie;
- Wysokość kondygnacji mieszkalnej w świetle: min. 2,6m
- BRYŁA NR I [od strony ul. Tczewskich Saperów; od strony działki 422/10] – 11 kondygnacji nadziemnych
 - Wysokość: 33,8 m
 - Szerokość: 42,5 m
 - Długość: 22 m
 - Szerokość z uwzgl. balkonów: 46 m
 - Długość z uwzgl. balkonów: 22,3 m
 - Powierzchnia zabudowy: 756 m²
- BRYŁA NR II [środkowa] – 5 kondygnacji nadziemnych
 - Wysokość: 16 m
 - Szerokość: 16 m
 - Długość: 24,8 m
 - Szerokość z uwzgl. balkonów: 17,5 m
 - Powierzchnia zabudowy: 350 m²
- BRYŁA NR III [od strony działki 22/3] - 8 kondygnacji nadziemnych
 - Wysokość: 25 m
 - Szerokość: 22,4 m
 - Długość: 20,9 m
 - Szerokość z uwzgl. balkonów: 23,9 m
 - Długość z uwzgl. balkonów: 22,6 m
 - Powierzchnia zabudowy: 409 m²

Schematyczne oznaczenie brył:



Schematyczne przedstawienie parametrów poszczególnych brył na rzucie:



Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowane przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć ani zawsze ani mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska.

Powierzchnia planowanego dwupoziomowego garażu wynosi 7810 m², przy dopuszczalnym przez powyższe rozporządzenie 10 000 m².

Dodatkowo przedsięwzięcie znajduje się poza obszarem wymagającym specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym poza obszarami Natura 2000 oraz poza pozostałymi formami ochrony przyrody.

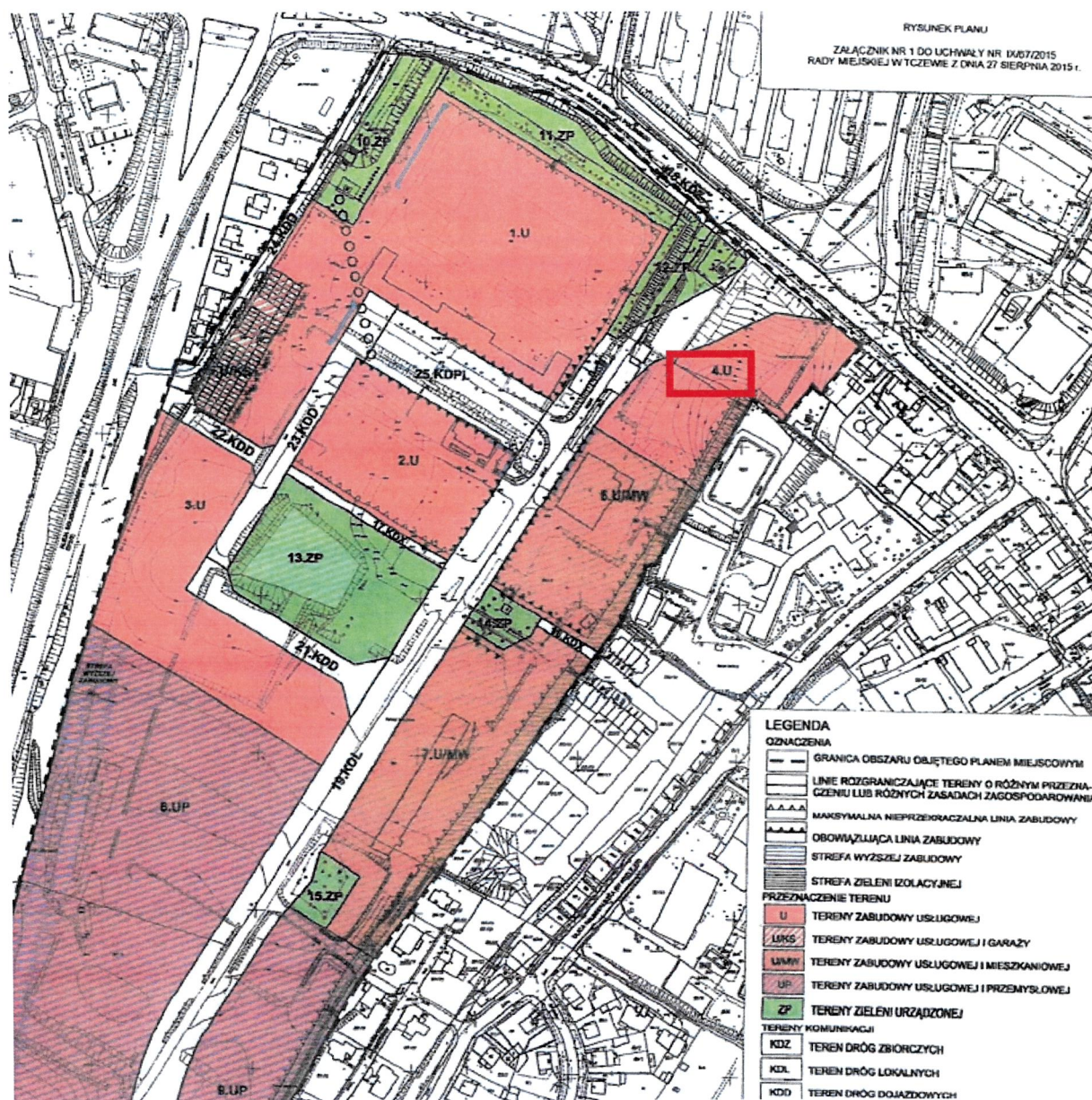
W związku z powyższym nie ma obowiązku i konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Projektowana inwestycja nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko.

ZAŁĄCZNIK VI

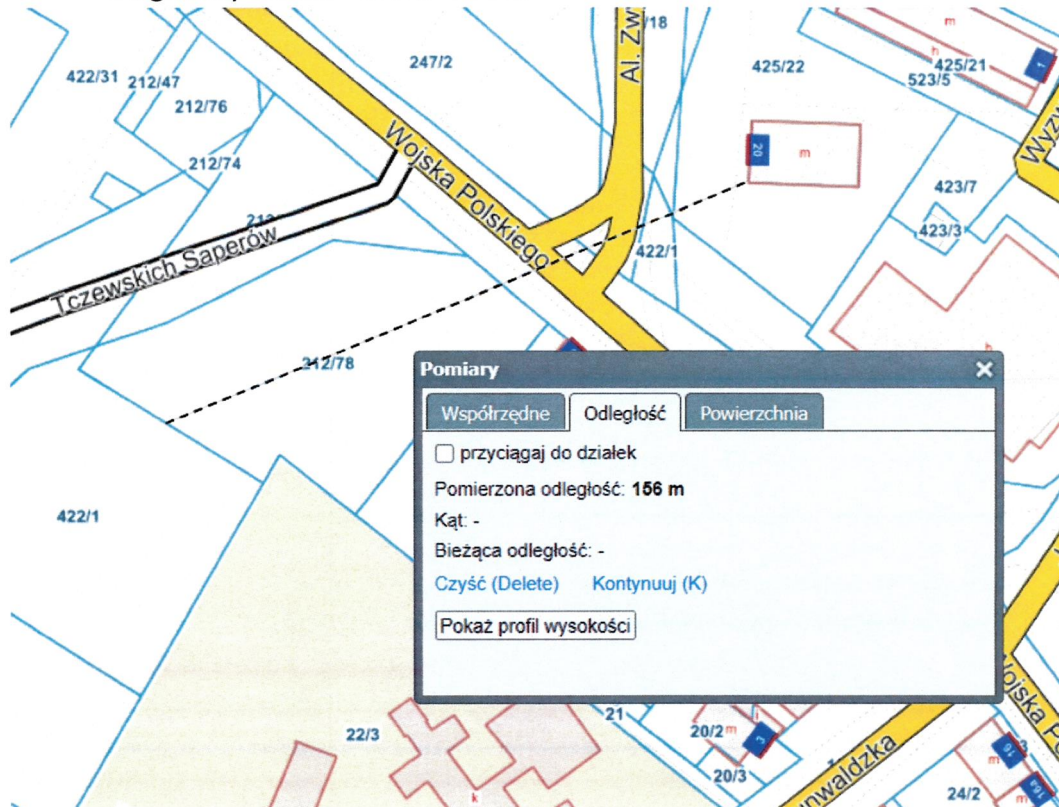
Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA PLANU DOT. OBSZARU	PROJEKTOWANA WARTOŚĆ
PRZEZNACZENIE TERENU: Funkcje usług centrotwórczych jako dominujące, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, parkingów, garaży wbudowanych, zieleni urządzonej, elementów małej architektury, sieci	Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, sama lub z dopuszczeniem funkcji usługowej [usługi nieciężliwe]
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY Od 0,5 do 2,0 włącznie	max.5,6
Pas zieleni o szer. 10m wzdłuż elewacji wschodniej	Odległość min.4,00m do ściany parteru budynku wzdłuż elewacji wschodniej z projektowaną zielenią.
Dopuszczenie sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej.	Dopuszczenie sytuowania zabudowy szachtów oddymiania i napowietrzania na granicy działki budowlanej.
LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH [dla mieszkań] 1,5m.p. *l.mieszkań +1MP/20MP dla osób niepełnosprawnych	Zaprojektowano miejsca parkingowe zgodnie z urbanistycznymi standardami lokalnymi i <i>Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</i> <u>1,5/mieszkanie + 4% m.p. dla osób niepełnosprawnych</u>
Wysokość zabudowy – do 17m i do 5 kondygnacji nadziemnych	- Wysokość zabudowy: 35m - max.11 kondygnacji nadziemnych Wysokość zgodna z par.2.5 UCHWAŁY Rady Miejskiej w Tczewie o lokalnych standardach urbanistycznych: Liczba kondygnacji określona przez najwyższy budynek w odległości do 250m.

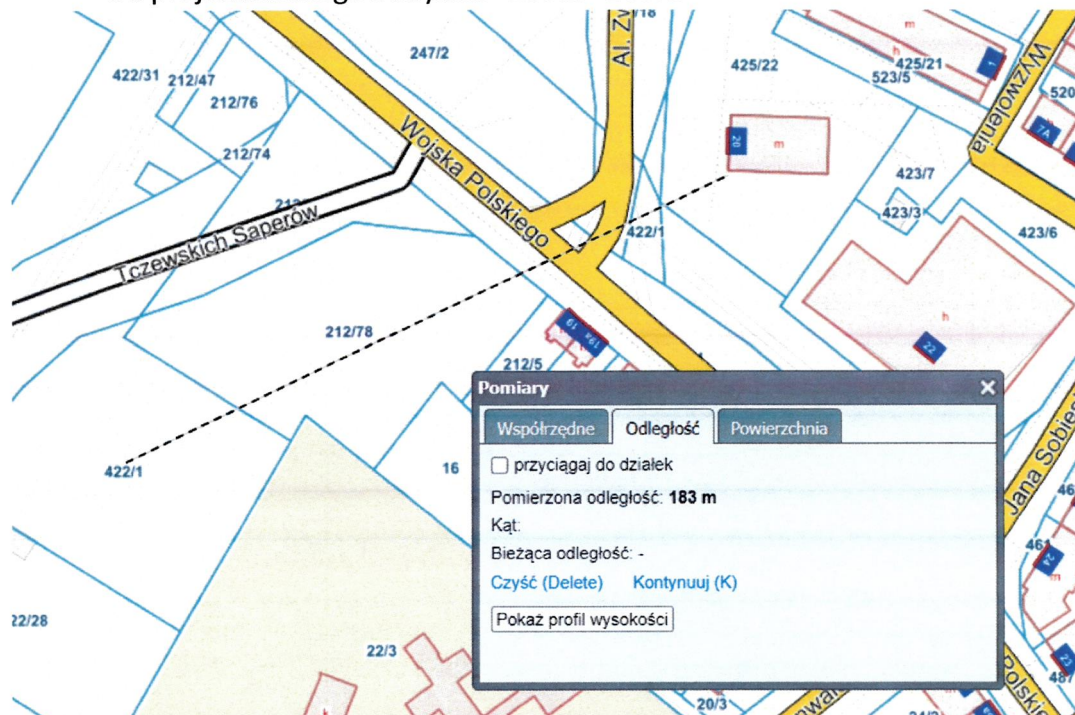


Szacunkowa odległość do najwyższego budynku z odległości 250m:

- Od granicy działki ~156m <250m



- Od projektowanego budynku ~183m <250m



ZAŁĄCZNIK VII

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Analizowy teren oznaczony jako Nowe Centrum (IV.1), o powierzchni 18,5 ha, jest terenem po byłej jednostce wojskowej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań:

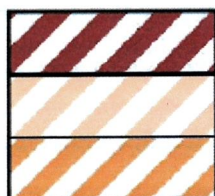
II.1.3.5.1 Zasady przeznaczenia i użytkowania terenów Nowego Centrum (obszar IV.1)

Obszar Nowego Centrum, dysponujący dużymi potencjalnymi możliwościami inwestycyjnymi, przeznacza się w studium na funkcję mieszaną usługową i mieszkaniową, z rekomendacją dla lokalizowania obiektów o charakterze usług ogólnomiejskich i ponadlokalnych oraz usług rozrywki, kultury, handlu, gastronomii itp. Zaleca się łączenie funkcji usługowej mieszkaniowej i handlowej. Zaleca się również realizację parkingu podziemnego.

USTALENIA STUDIUM DOT. OBSZARU	ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM
PRZEZNACZENIE TERENU – Nowe Centrum (IV.1), :	Zapewniona.
Funkcja mieszkaniowa i usługowa	Funkcja mieszkaniowa wielorodzinna
Zalecane łączenie funkcji, ale nie obligatoryjne.	Zapewniony.
Zalecany parking podziemny.	Dwupoziomowy parking podziemny.



Tereny rozwojowe



tereny zabudowy śródmiejskiej o przewadze funkcji mieszanej usługowej i mieszkaniowej

tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do IV kondygnacji

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z Uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

ZAŁĄCZNIK VIII

Wskazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących, oraz odpowiada standardom lokalnym z Uchwały nr IV/39/2019 Rady Miejskiej w Tczewie z dn. 31 stycznia 2019

STANDARD ZGODNIE Z ROZDZIAŁEM 3 Ustawy oraz UCHWAŁĄ NR IV/39/2019 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE z dnia 31 stycznia 2019 r.	ZGODNOŚĆ ZE STANDARDAMI
BEZPOŚREDNI DOSTĘP DO DROGI (poprzez zjazd lub dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną) o minimalnej szerokości 6m	Zapewniony. Dostęp poprzez ul. Tczewskich Saperów, o szer. ~6,2m.
DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ	Zapewniony.
DOSTĘP DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ	Zapewniony.
ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO <500m	Spełniona. Ok.170m. <i>Najbliższy przystanek autobusowy: „Wojska Polskiego / Saperów”</i>
ODLEGŁOŚĆ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ, mogącej przyjąć min. 10,5% planowanej liczby mieszkańców*, <1500m	Spełniona. Ok.800m. <i>Najbliższa szkoła podstawowa: SP 11 im. Mikołaja Kopernika, Saperska 12, 83-100 Tczew</i>
ODLEGŁOŚĆ OD TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU <1500m Tereny wypoczynku o min. wielkości równej X*4m ² , gdzie X to planowana ilość mieszkańców obliczona ze wzoru: Pow. użytkowa mieszkań/28	Spełniona. Ok. 750m. Potrzebna wielkość: 4*320osób=1280m ² <i>Istniejące tereny rekreacyjne w pobliżu: Kanonka [której pow. bez wliczenia pow. basenów wynosi min. 26000m²]; Tereny zielone przy SP11 [teren o pow. ok.15 000m²].</i> <i>Dodatkowo – w odległości ok. 200m znajduje się wg MPZP teren o przeznaczeniu „zieleni urządzonej”.</i>
MAX. WYSOKOŚĆ: liczba kondygnacji określona przez najwyższy budynek w odległości do 250m. Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych 1,5m.p./1 mieszkanie + 4% m.p. dla	Spełniona – 11 kondygnacji nadziemnych. Od budynku do najbliższego budynku z 11 kondygnacjami nadziemnymi jest ~186m.
	Zapewniona.

niepełnosprawnych	
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów 2m.p./1 mieszkanie	Zapewniona. Ze względu na mieszkania 189/2 = 95 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. Min.95 * 0,6 = 57 m.p.dla rowerów pod wiatą i w rowerowni w budynku 95*0,2= 19m.p. dla rowerów nie dalej niż 25m od wejścia

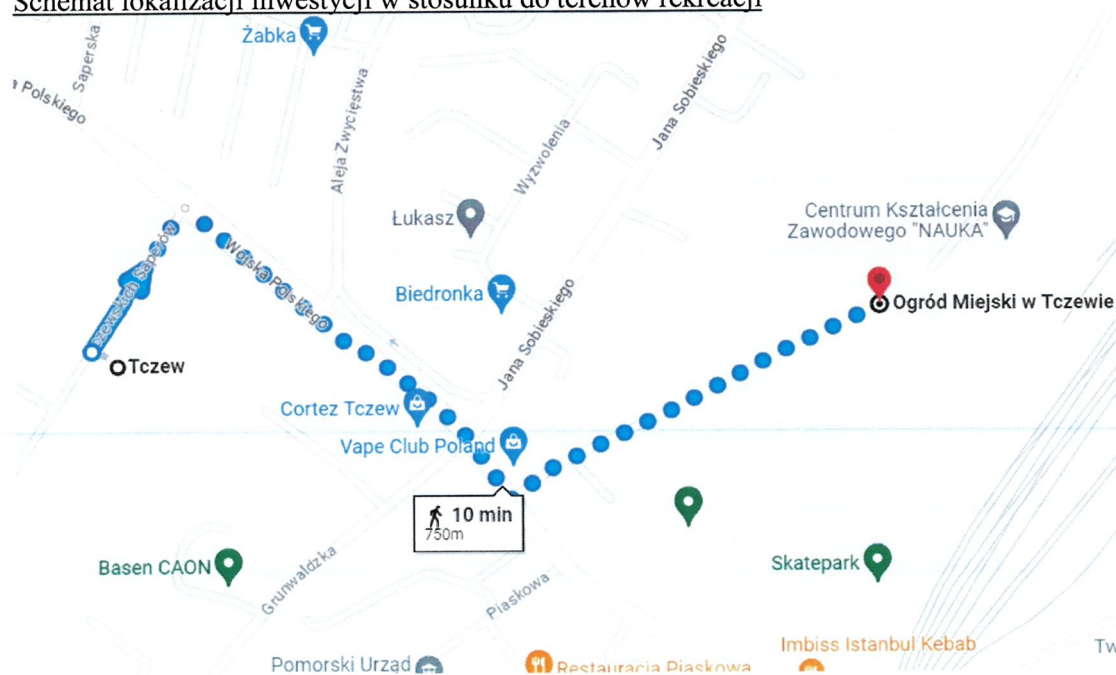
* Na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta, które dołączono do załącznika nr VIII.

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

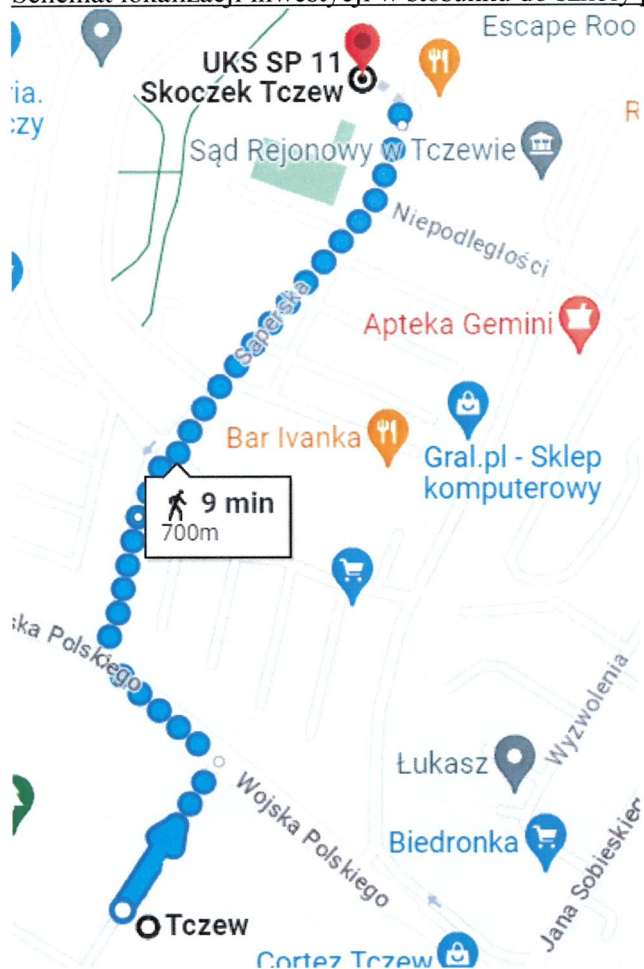
Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do przystanku komunikacji miejskiej



Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do terenów rekreacji



Schemat lokalizacji inwestycji w stosunku do szkoły podstawowej





Prezydent Miasta Tczewa
Pl. Piłsudskiego 1, 83 - 110 Tczew
tel./fax (58) 531-34-52 tel. (058) 77-59-309



URZĄD MIEJSKI
Wydział Edukacji
ul. 30 Stycznia 1, 83-110 Tczew
tel. (58) 531-34-52; 775-93-19
775-93-29; 775-93-95; 775-93-70

Tczew, dnia 11 września 2023 r.

Home-4You.pl Sp. z o.o. sp. k. 

u. Jasia i Małgosi 6/2

83-110 Tczew

Odpowiadając na Państwa wniosek z dnia 09 sierpnia 2023 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Tczewie w dniu 09.08.2023 r.) informuję, że zgodnie z art. 39 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2023, poz. 900 z późn.zm.) Rada Gminy ustala plan sieci publicznych szkół podstawowych prowadzonych przez gminę, a także określa granice ich obwodów. Art. 130 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że o przyjęciu dzieci do publicznych szkół wszystkich typów w trakcie roku szkolnego, decyduje dyrektor szkoły. Natomiast zgodnie z art. 130 ust. 5 do klasy I publicznej szkoły podstawowej, której ustalono obwód, dzieci i młodzież zamieszkałe w tym obwodzie przyjmuje się z urzędu.

Ulica Tczewskich Saperów w Tczewie w całości umiejscowiona jest w rejonie Szkoły Podstawowej nr 11 w Tczewie ul. Saperska 12, zatem dzieci zamieszkałe na tej ulicy do pierwszej klasy przyjęte zostaną do szkoły z urzędu w oparciu o oświadczenie rodzica, a pozostali w oparciu o decyzję dyrektora szkoły.

Z poważaniem

Z-ca Prezydenta Miasta

mgr Adam Urban

ZAŁĄCZNIK IX

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

INFORMACJE DOTYCZĄCE STRUKTURY FUNKCJONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowany obiekt to wielokondygnacyjny budynek mieszkalny o kształcie litery "L", podzielony na trzy segmenty: dwie zewnętrzne części składają się odpowiednio z 11 kondygnacji oraz 8 kondygnacji, a środkowa część budynku ma 5 kondygnacji (nadziemnych). Ta struktura podziału budynku ma na celu nie tylko zróżnicowanie jego wysokości, ale także lepsze dopasowanie do istniejącej zabudowy w okolicy, w szczególności do sąsiednich budynków osiedla Nowe Koszary, które charakteryzują się pięciokondygnacyjną zabudową. Każda z tych części zawiera niezależne wejścia i klatki schodowe dla mieszkańców.

Projektowany budynek, o charakterystycznej formie litery "L", został zaprojektowany w taki sposób, że tworzy wewnętrzny dziedziniec, który pełni funkcję przestrzeni półpublicznej. Ten dziedziniec stanowi ważny element zagospodarowania terenu, który jest dostępny dla mieszkańców i użytkowników okolicy.

Dziedziniec jest jednocześnie miejscem, gdzie można zaparkować rowery, co promuje zrównoważoną mobilność i zachęca do korzystania z tego ekologicznego środka transportu. Dzięki takiemu rozwiązaniu, budynek nie tylko spełnia funkcję mieszkalną, ale również integruje mieszkańców i wpisuje się w koncepcję wspólnoty miejskiej.

Przestrzeń półpubliczna wewnętrznego dziedzińca stanowi ważny element społecznego i przestrzennego kontekstu projektu, podkreślając jego wartość nie tylko jako budynku mieszkalnego, ale także jako części lokalnej społeczności oraz otoczenia miejskiego.

Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) Mieszkalna:

Budynek głównie pełni funkcję mieszkalną, oferując nowoczesne mieszkania dostosowane do różnych potrzeb mieszkańców. Części budynku o różnej ilości kondygnacji pozwalają na zróżnicowanie rozmiarów i układów mieszkań. Ostatnia kondygnacja budynku została zaprojektowana z przestronnymi tarasami, co nadaje bryle charakterystyczną formę. To nie tylko estetyczne rozwiązanie, ale także zapewniające mieszkańcom wyjątkową przestrzeń do relaksu na świeżym powietrzu i panoramiczne widoki na miasto.

b) Parking:

Dla wygody mieszkańców przewiduje się dostęp do parkingu na terenie wewnętrznego dziedzińca, a także dwukondygnacyjnego garażu podziemnego. Odpowiednia ilość miejsc postojowych zostanie zapewniona.

c) Infrastruktura rowerowa:

Wiaty rowerowe i stojaki dla rowerów zostaną umieszczone na terenie inwestycji, zachęcając mieszkańców do korzystania z tego ekologicznego środka transportu.

d) Zieleń i tereny rekreacyjne:

Projekt inwestycji kładzie duży nacisk na ekologiczne i estetyczne rozwiązania, co uwzględnia również koncepcję zielonych stropodachów. Stropy nad 8 i 11 kondygnacją tworzą zamknięte zielone tarasy.

Taras nad 5 kondygnacją przewiduje się ogólnodostępny zielony stropodach. Jest to miejsce, które staje się przestrzenią publiczną, dostępną dla wszystkich mieszkańców i użytkowników budynku. Ten ogólnodostępny stropodach może pełnić rolę miejsca spotkań, rekreacji i wspólnych wydarzeń społecznościowych, tworząc atrakcyjne środowisko, które sprzyja interakcjom międzyludzkim.

Zielone stropy nie tylko poprawiają estetykę budynku, ale także przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców, zapewniając miejsce do odpoczynku na świeżym powietrzu oraz zachęcając do aktywności na świeżym powietrzu. To również ekologiczne rozwiązanie, które może przyczynić się do poprawy jakości powietrza i równowagi ekologicznej w mieście.

Projekt przewiduje zaplanowanie estetycznej zieleni ozdobnej w poziomie terenu poza utwardzeniami dojazdów, chodników i parkingów, co ma na celu znaczące poprawienie jakości przestrzeni i stworzenie atrakcyjnego otoczenia.

Zieleń ozdobna zostanie starannie dobrana i rozmieszczona w taki sposób, aby harmonijnie komponowała się z otoczeniem i architekturą. Kwiaty, krzewy oraz inne ozdobne rośliny dodadzą kolorów i uroku terenom wokół budynku, tworząc przyjemne wrażenie estetyczne.

ARCHITEKTURA I ESTETYKA

Budynek zostanie zaprojektowany w nowoczesnej estetyce, z prostymi detalami i geometryczną kompozycją elewacji. Architektoniczna forma budynku nawiązuje do współczesnej estetyki, jednocześnie respektując prostotę i czytelność detali charakterystyczne dla budynków Nowego Miasta oraz osiedla Nowe Koszary. Prosta, geometryczna kompozycja elewacji jest spójna z rozbiciem brył o różnej ilości kondygnacji, co dodatkowo podkreśla ich indywidualny charakter.

Projekt bryły budynku został zaplanowany, aby jednocześnie nawiązywać do dwóch istotnych kontekstów architektonicznych w okolicy. Z jednej strony, budynek harmonijnie wpisuje się w charakterystyczną, pięciokondygnacyjną zabudowę Nowych Koszar, tworząc spójny układ z istniejącymi budynkami, kontynuując układ urbanistycznego tego obszaru.

Z drugiej strony, wyższe części budynku (11 kondygnacji i 8 kondygnacji) stanowią odpowiedź na obecność wysokościowców w rejonie Alei Zwycięstwa. Te elementy bryły odzwierciedlają nowoczesne tendencje architektoniczne i wprowadzają dynamiczny kontrast w otoczeniu, łącząc różne elementy otoczenia i nadając im nową jakość.

Projektowany budynek nie jest izolowanym obiektem, lecz integralną częścią lokalnej tkanki miejskiej. Razem z innymi budynkami Nowych Koszar tworzy spójny i harmonijny układ

urbanistyczny. Ten układ jest charakterystyczny dla sąsiedniej zabudowy i stanowi kontynuację rozwiązań urbanistycznych obowiązujących w tej części miasta (nawiązanie do układu budynków osiedla Dominiki, budynków przy Al. Zwycięstwa, ul. Saperskiej i Jedności Narodu).

Poprzez zachowanie równoległego układu, projektowany budynek harmonijnie łączy się z istniejącą zabudową i stanowi kontynuację wzorców architektonicznych tej okolicy. Ta spójność przyczynia się do utrzymania charakterystycznego krajobrazu miejskiego oraz zachowania unikalnej tożsamości tej części miasta.

Dzięki takiemu podejściu budynek nie tylko wpisuje się w istniejący kontekst urbanistyczny, ale także integruje się z otaczającym środowiskiem. Jego projekt jest odpowiedzią na lokalne potrzeby i uwzględnia miejskie dziedzictwo oraz historyczne wzorce urbanistyczne. W ten sposób projekt staje się częścią ciągłego rozwoju tej części miasta, będąc zarazem symbolem współczesności i spójności z tradycją.

DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projekt inwestycji kładzie szczególny nacisk na zapewnienie pełnej dostępności dla osób niepełnosprawnych. W tym celu przewiduje się szereg rozwiązań mających na celu ułatwienie codziennego życia i poruszania się w budynku:

Mieszkania dostosowane dla niepełnosprawnych: W projekcie uwzględniono specjalnie dostosowane mieszkania, które spełniają normy dostępności i pozwalają na komfortowe mieszkanie osobom z ograniczeniami ruchowymi. Układ bezprogowy wewnętrznych pomieszczeń eliminuje bariery architektoniczne, a przestronne łazienki są umożliwiające wyposażenie w uchwyty i inne udogodnienia.

Odpowiednia ilość miejsc postojowych dla niepełnosprawnych: Na terenie inwestycji zaplanowano odpowiednią liczbę miejsc postojowych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. Te miejsca są wyznaczone w bliskim sąsiedztwie wejść głównych, co zapewnia wygodę i łatwy dostęp.

Ułatwione poruszanie się: W budynkach zostaną zamontowane windy, które umożliwiają dostęp do każdej kondygnacji, co jest kluczowe dla osób z ograniczeniami ruchowymi. Ponadto, przewiduje się normatywne spadki na terenie inwestycji, co jeszcze bardziej ułatwia poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich czy z innymi trudnościami ruchowymi. Kondygnacje parteru dostępne z poziomu terenu.

POWIĄZANIE PRZESTRZENNE

Budynek jest ściśle powiązany przestrzennie z otaczającymi go terenami. Od strony zachodniej istnieje dostęp z ulicy Tczewskich Saperów, co umożliwia dostęp do zewnętrznego parkingu, który jest integralną częścią kompleksu. Ten parking jest bezpośrednio powiązany z wejściami do klatek schodowych oraz zjazdem do garażu podziemnego. Utwardzenia przy budynku, pełniąc rolę drogi pożarowej, stanowią ważny element zagospodarowania przestrzeni, zapewniając dostępność i bezpieczeństwo.

PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Inwestycja, zgodnie z art.17.1.2 oraz 17.1.3 *Ustawy*, ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem. Wszystkie nowoprojektowane przyłącza znajdują się od strony ulicy Tczewskich Saperów. Dokładny projekt przyłączy zostanie sporządzony na etapie projektu budowlanego, po uzyskaniu wytycznych od zarządców sieci.

Szczegółowe analizy powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu zostały opracowane przez uprawnionych projektantów poszczególnych branż – i stanowią załącznik nr III do powyższego opracowania.

Planowana Inwestycja mieszkaniowa, zgodnie z art.17.1.1 *Ustawy*, ma dostęp do drogi publicznej o szerokości min.6m, którą jest ulica Tczewskich Saperów.

Na rysunku PZT [załącznik nr IV] zaznaczono wyraźnie przebieg głównych elementów dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu – opisując drogi [publiczną i wewnętrzną] oraz nowoprojektowane przyłącza.

ETAPOWANIE REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Nie planuje się etapowania przedmiotowej inwestycji.

WIZUALIZACJA

Jako część graficzną załącznika IX dołączono wizualizacje.



ZAŁĄCZNIK X

Oświadczenie, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 *Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*

Oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji planowanej inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art.4 pkt 1-12 *Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących*.



ZAŁĄCZNIK XV

Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną jest wpisana na listę samorządu zawodowego architektów posiadających uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

[REDACTED]
posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr [REDACTED] jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: [REDACTED]

Członek czynny od: 08-07-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 01-02-2023 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: 31-12-2023 r.

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1369-87FB-F987-A76F-4FD8



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0547

Gdańsk, dnia 24 czerwca 2015 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1946) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.)

stwierdza się, że

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń.

**Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania
samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, obejmującej:**

**projektowanie, sprawdzanie projektów budowlanych
i sprawowanie nadzoru autorskiego.**

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Pouczenie

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Otrzymują:

1. [redacted]
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane (po uprawomocnieniu się decyzji)
3. Rada Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP (po uprawomocnieniu się decyzji)
4. a/a



PROJEKT GP Sp. z o.o.
Telefon: +48 604 254 089
ul. 30 Stycznia 43 83-110 Tczew
www.piankowski.eu

ZAŁĄCZNIK XVI

Pełnomocnictwo imienne wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej

Tczew, dnia 03.07.2023

Home-4You.pl Sp. z o.o. sp. k.
ul. Jasia i Małgosi 6/2,
83-110 Tczew

Reprezentowana przez:



P E Ł N O M O C N I C T W O

Home-4You.pl Sp. z o.o., sp. k. udziela  legitymującej się dowodem osobistym  reprezentującej firmę Projekt GP Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. 30 Stycznia 43 w Tczewie, pełnomocnictwa do składania wniosków niezbędnych w procesie ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę dla projektowanego przedsięwzięcia pn. „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą” na dz. ewid. nr 422/1 i 422/10, obręb 10, Tczew_M [221401_1.].

Pełnomocnictwo niniejsze upoważnia do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych a w szczególności do składania wniosków, oświadczeń i pism, uzyskania pozwolenia na budowę i tych, które do wykonania niniejszego pełnomocnictwa okażą się niezbędne. Pełnomocnictwo nie obejmuje upoważnienia do zaciągania w imieniu inwestora zobowiązań finansowych.

Adres pełnomocnika do korespondencji:
ul. 30 stycznia 43
83-110 Tczew
tel. 880-481-517





nazwa firmy: PROJEKT GP SP.Z.O.O

numer klienta: 3RDOGC

Potwierdzenie transakcji

Opis transakcji

płatność skarbową za pełnomocnictwo 88_2022 NK4 -
IWESTOR: Home-4You.p CEN2309200166041

Kwota

17,00 PLN

Data transakcji

20.09.2023

Numer referencyjny transakcji

EN2309200166041

Typ transakcji / Kod

225 PRZELEW INTERNETOWY
225

Dane nadawcy

Nazwa i adres nadawcy

PROJEKT GP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
30-go Stycznia 43
83-110 Tczew, Polska

Numer rachunku

PL46 1600 1462 1898 3358 4000 0002

Nazwa banku

BNPPL Cen.Roz.nr 1

Dane odbiorcy

Nazwa i adres odbiorcy

ul. Tczew

Numer rachunku

47 1240 1242 1111 0010 0225 0976

Nazwa banku

PEKAO O./Sopot

...iniejsze potwierdzenie przelewu zostało sporządzone na podst. art. 7 ustawy Prawo Bankowe (Dz.U. nr 72 z 2002r., poz. 665, z późniejszymi zmianami). Dokument wygenerowany komputerowo, za pomocą systemu bankowości internetowej GOonline Biznes, nie wymaga podpisu ani stempla.

waga! Data waluty jest prezentowana tylko wówczas, gdy jest inna niż data księgowania (data transakcji).

W przypadku potwierdzenia dla prowizji lub odsetek w polu Dane firmy prezentowane są dane właściciela rachunku oraz pole Dane odbiorcy nie jest wyświetlane.