



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18.12.2023 r.

Poz. 5956

UCHWAŁA NR LXIII/764/2023 RADY MIEJSKIEJ W TCZEWIE

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi na działce nr 422/1 (obręb 10) położonej w Tczewie przy ul. Tczewskich Saperów

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.), art. 75 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze 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, Rada Miejska w Tczewie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym układem drogowym, parkingami, wiatą śmietnikową i rowerową, instalacjami zewnętrznymi i wewnętrznymi na działce nr 422/1 (obręb 10) położonej w Tczewie przy ul. Tczewskich Saperów.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków;
- 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 25 m² i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań nie większą niż 150 m².

5. Ustala się minimalną liczbę mieszkań nie mniejszą niż 160 i maksymalną liczbę mieszkań nie większą niż 220.

6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu obejmują przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, wycinkę drzew, 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 33750 m³;
- 2) średnie roczne odprowadzenie ścieków 31600 m³;
- 3) średnie roczne zapotrzebowanie na energię elektryczną 400 000 kWh;
- 4) średnie roczne zapotrzebowanie w ciepło z sieci miejskiej 960 000 kW;
- 5) 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.

9. 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 parkingowe na 10 zatrudnionych, jednocześnie nie mniej niż 5,
 - e) dla obiektów usług sportu, rekreacji i rozrywki nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 użytkowników, przebywających w obiekcie jednocześnie,
 - f) dla kin, klubów, teatrów i usług gastronomicznych nie mniej niż 3,5 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 użytkowników przebywających w obiekcie jednocześnie, siedzeń na widowni lub miejsc konsumpcyjnych,
 - g) dla usług zdrowia nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet, jednocześnie nie mniej niż 3,
 - h) dla części hotelowej należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 pokój gościnny, pokój hotelowy lub apartament,

- i) 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,
 - j) wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych to liczba obliczona według wskaźników parkingowych i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
 - k) 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 miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsca 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,
- l) przez miejsca parkingowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku lub pod wiatą,
 - m) nawierzchni miejsc parkingowych nie wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej,
 - n) 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 wbudowanych lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) 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,
 - d) 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 jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym;
 - 2) uzupełniająco dopuszcza się lokalizację wbudowanych lokali usługowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o powierzchni użytkowej nie większej niż 5% powierzchni użytkowej budynku i powierzchni użytkowej nie większej niż 400 m²;
 - 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Tczewskich Saperów, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) obowiązuje zabudowa wolno stojąca;
 - 5) obowiązuje liczba kondygnacji nie więcej niż jedenaście kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynku i realizację nie więcej niż dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 6) obowiązuje wysokość budynku nie wyższa niż 35,0m;
 - 7) obowiązują dachy płaskie, o dowolnym kształcie, nachyleniu i pokryciu;
 - 8) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku, kamieniu, drewnie lub innych okładzinach elewacyjnych;

- 9) obowiązuje nie mniej niż 27% obszaru działki budowlanej jako powierzchnia biologicznie czynna;
- 10) obowiązuje nie więcej niż 36% 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: działka nr 422/1, obręb 10.
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: działka nr 422/10, obręb 10.
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.

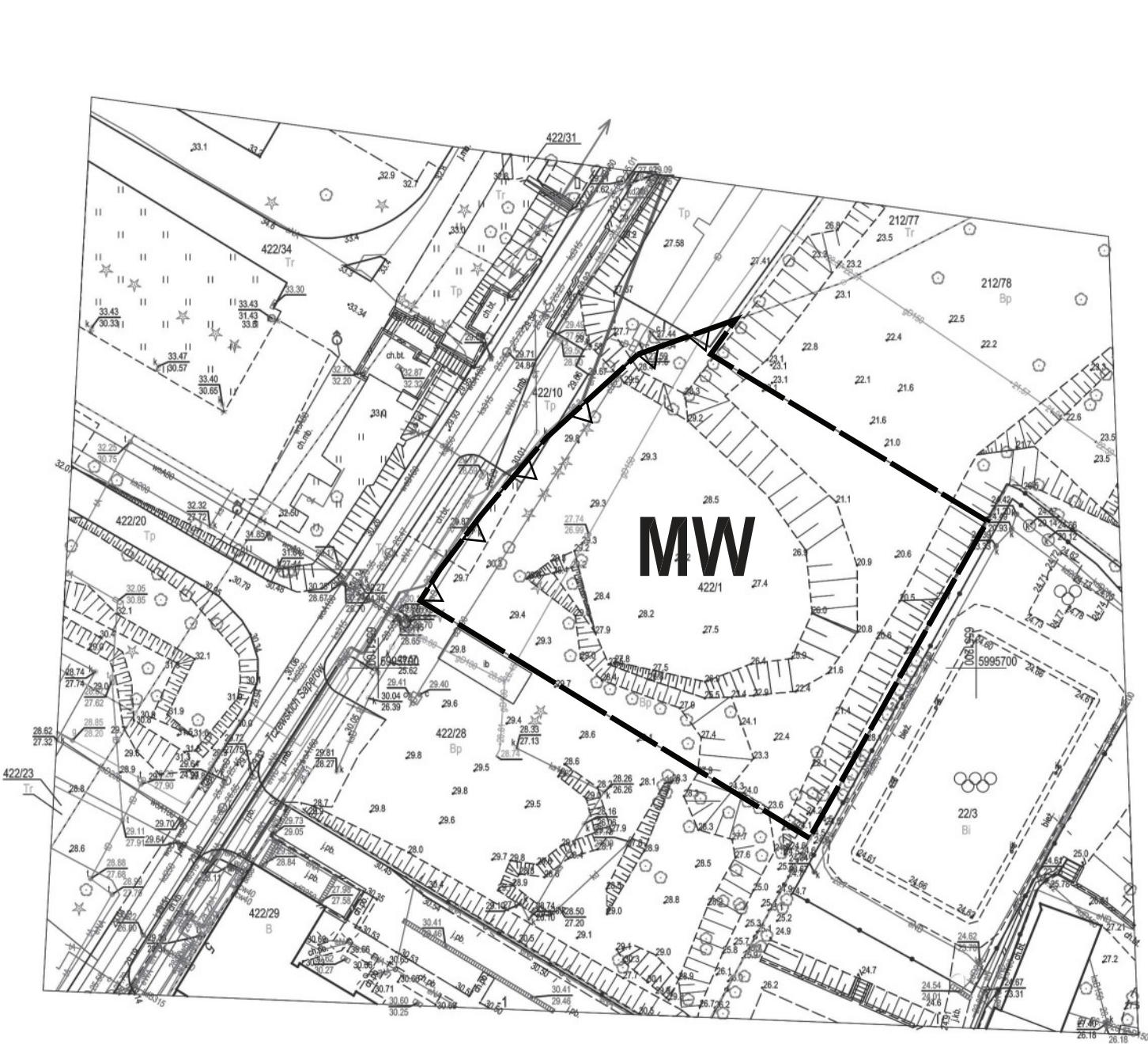
3. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Tczewie

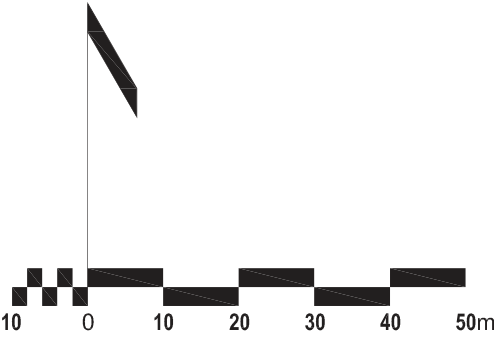
Zenon Drewna

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL ETRF80, 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 1
do Uchwały Nr LXIII/764/2023
Rady Miejskiej w Tczewie
z dnia 30 listopada 2023 r.
Skala 1 : 1 000



- granica terenu objętego inwestycją mieszkaniową
- MW budynki mieszkalne wielorodzinne
- △△ maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy



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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Tczewie

Zenon Drewa

STUDIO DZ Daniel Żaluski

80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 0 607 082 359 studlodz@studlodz.com.pl		
ZLECENIODAWCA	GŁÓWNY PROJEKTANT	dr hab. inż. arch. Daniel Żaluski - prof. PG upr. urb. nr 1504, POIU nr G-012/2002
PREZYDENT MIASTA TCZEWA	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Agnieszka Durejko POIU nr G-316/2014
	WSPÓLPROJEKTANT	mgr inż. arch. Joanna Sówka-Sowińska POIU nr G-315/2014