

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz
inwestycji towarzyszącej*

Dane wnioskodawcy:

Ciechocinek, 30.07.2025r.

Polna 66 sp. z o.o.

Ul. Polna 100/6b, 87-100 Toruń

Regon 386109255, Nip: 879-272-22-49

Tel. 604 476 340

Dane pełnomocnika*:

Daniel Białka zam. ul. Oceaniczna 13.86-031 Osielesko

(korespondencja do biura ul. Polna 100/6b, 87-100 Toruń)

tel. 798 783 482

2025-07-30

WGK-GT 8503

RADA MIASTA CIECHOCINKA

za pośrednictwem

BURMISTRZA CIECHOCINKA

ul. Kopernika 19,

87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

I. Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. z 2021r. poz. 1538 z późn. zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz w obliczu braku Planu Ogólnego gminy Ciechocinka uchwała nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017r., z późniejszymi zmianami (zwanej dalej „Studium”) zwracam się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej * polegającej na:

Inwestycja mieszkaniowa:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym

Wraz z niezbędnymi elementami:

- parking naziemny wraz z drogami manewrowymi i dojazdem do parkingu podziemnego;
- plac zabaw;
- wiatę śmietnikową;
- instalacje: wod-kan – w tym studnie i instalacje podziemne na terenie inwestycji
- energetyczna – w tym instalacje podziemne i oświetlenie terenu (słupy oświetleniowe)
- gazowa - w tym studnie i instalacje podziemne na terenie inwestycji

Inwestycja towarzysząca/Inwestycje towarzyszące:

Przebudowa drogi dojazdowej celem spełnienia art. 17 ust. 1. Pkt 1 „ustawy”.

Inwestycja mieszkaniowa i towarzysząca łącznie prowadzona będzie jednoetapowo w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 z późn. zm. Prawo Budowlane.

II. Informacja dot. lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej:

Obszar zgodnie ze „studium” przewidziany jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i nie jest chroniony przez lokalizowaniem inwestycji mieszkaniowych ani przed zabudową.

Teren nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

Teren znajduje się w strefie ochrony uzdrowiskowej „B” ustanowionej na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. „O uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym” (Dz.U. Nr 23, poz. 150 z późn. zm.), w uchwale NrXVIII/190/08 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 3 listopada 2008 r., które to nie wyklucza zabudowy mieszkaniowej;

Obszar miasta Ciechocinek jest obszarem górniczym „Ciechocinek” – na mocy Decyzji Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 28 lutego 1969 r., jednak nie wyklucza zabudowy mieszkaniowej;

Teren inwestycji leży poza strefą konserwatorską określoną w „studium”;

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej są niższe niż - graniczne wartości wskazane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019r. z późn. zmianami - w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla tego typu zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie są także spełnione inne przesłanki kwalifikujące inwestycję do konieczności uzyskania Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach i spełnienia wymagań Ustawa z dnia 3.10.2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska i ocenach oddziaływania na środowisko.

III. Dane dotyczące inwestycji:

1. Granice terenu objętego wnioskiem, rodzaj i skala mapy:

-Teren inwestycji mieszkaniowej obejmuje działki 636/2 i 636/3 obręb 1 miasta Ciechocinek

-Teren inwestycji towarzyszącej obejmuje działkę 635/7 obręb 1 miasta Ciechocinek

Powyższe oznaczono na mapie zasadnicza w skali 1:1000 (załącznik nr 7)

2. Planowana powierzchnia użytkowa (pojedynczych) mieszkań:

minimalna: 26m² maksymalna: 84m²

3. Planowana liczba mieszkań:

minimalna: 40 maksymalna: 44, załączona koncepcja zakłada 44 mieszkania, jednak możliwy jest inny podział mieszkań na kolejnych etapach projektowania.

4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

Nie planuje się handlu i usług

5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

Dotychczas teren inwestycji mieszkaniowej był nieużytkowany i nieuzbrojony, w ramach inwestycji zostanie zabudowany.

Teren inwestycji towarzyszącej (droga dojazdowa) jest już drogą dojazdową o szerokości 4,5m z miejscami postojowymi i chodnikiem, nie spełnia jednak wymogu art. 17 ust. 1 pkt 1 „ustawy”. Na tym terenie przebiegają sieci: kanalizacyjne, wodociągowa i gazowa do której włączenie inwestycji mieszkaniowej nastąpi na podstawie wydanych warunków przył.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Powiązanie obiektu (przyłącza) z siecią wodociągową, kanalizacyjnymi, energetyczną i gazową, zarówno jak dojazd, nastąpi zgodnie z wydanymi warunkami i promesami. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczną uwzględnia wskazanie przebiegu istniejących elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych tj. wyróżniono kolorem na czarno-białej mapie podłożonej pod koncepcję - osi sieci wraz z ich oznaczeniem przebiegające przez działkę 635/7.

Zatem przyłącza wykonane zostaną dokładnie jak precyzują:

A)

**warunki techniczne przyłącza wodociągowo-kanalizacyjnego
dla działek nr 636/2,636/3 położonych przy ul. Bema w Ciechocinku**

1. Doprowadzenie wody z włączeniem do sieci miejskiej PCV Ø 110 mm w dz. nr 635/7 przy ul. Bema poprzez trójnik Ø 100/100 mm, zasuwa Ø 100mm wraz z obudową i skrzynką. Przyłącze zakończone hydrantem Ø 80mm wraz z węzłem montażowym. Dobór średnicy przyłącza wg. wyliczeń projektanta. Przy granicy nieruchomości studnia wodomierzowa wraz z zaworem odcinającym i zaworem antyskażeniowym.

- *dobiera się zatem rury PE100 Ø75x6,8 SDR11 PN16, wskazane elementy zostaną zamontowane;*

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych, przemysłowych spełniających wymogi ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72 poz.747 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 17.07.2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzenia ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz.U. nr 136 poz. 964 z późn. zm.) do kanału Ø 200 mm w dz. nr 635/7 przy ul. Bema poprzez istniejącą studnię na kanale. Przyłącze rur PCV Ø 160/200 mm. Dobór średnic i spadków wg. wyliczeń projektanta. Przy granicy nieruchomości studnia pośrednia PCV Ø 400mm.

- *dobiera się zatem rury PVCØ160x4,7, wskazane obowiązkowe elementy zostaną wykonane*

5. Odprowadzanie wód opadowych spełniających wymogi Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. 2019 poz. 1311) do kanału Ø 500 mm w dz. nr 635/7 przy ul. Bema. Przy granicy nieruchomości i na trasie studnie pośrednie zgodnie z Polska Normą. Dobór średnic i spadków wg. wyliczeń projektanta. Z części utwardzonej, przed włączeniem do systemu kanalizacji deszczowej należy zamontować separator (osadnik piasku).

- dobiera się zatem rury PVCØ160mm, wskazane obowiązkowe elementy zostaną zamontowane;

B) Warunki przyłączenia DO SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ ENERGA-OPERATOR SA

7.1. Zakres inwestycji realizowanych przez ENERGA-OPERATOR SA

7.1.1. Urządzenia WN i SN:

7.1.2. Stacja transformatorowa:
W stacji transformatorowej 15/0,4kV "Ciechocinek Krystynka" STA6-0238 wymienić istniejący transformator 400kVA na jednostkę o mocy 630kVA.

7.1.3. Urządzenia nn:
Z istniejącej ww stacji transformatorowej wybudować jako nowy obwód nr 1000 odcinek kabla nn o przekroju YAKXS 4x240mm² dł. ok. 280m i wprowadzić do kablowej rozdzielnicy szafowej naziemnej typu KRSN-00/3R-NH2/F usytuowanej przy klatce proj. budynku wielorodzinnego na dz. nr 636/2.

C) Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego

5. Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:

Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączeniowa [m ³ /h]	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]	Deklarowane roczne zużycie gazu m ³ /rok
Średnie	25	Rura PE	32	15	25000

5.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego: brak.

Uwaga: Przyłącza, zostaną uzgodnione z zarządcami sieci i opracowane przez projektantów branżowych dopiero na późniejszych etapach projektowych (np. w przypadku przyłącza elektrycznego, które zwyczajowo opracowuje Energa Operator. Projekty przyłączy nie są wymagane nawet na etapie udzielania pozwolenia na budowę i są przedmiotem odrębnego postępowania.

Trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących sieci wzdłuż ul. Gen. Józefa Bema, w której przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) wodociąg o średnicy 110 mm,*
- b) kanalizacja sanitarna o średnicy 200mm,*
- c) kanalizacja deszczowa: kd 500 o średnicy 500mm,*
- d) sieć elektroenergetyczna: ze stacji SN/nn CIECHOCINEK KRYSTYNKA [STA6-0238]*
- e) sieć gazowa (gazociąg średniego ciśnienia) - sieć gs40 o średnicy 40mm;*

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uwzględnia wskazanie przebiegu istniejących elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych tj. wyróżniono kolorem na czarno-białej mapie podłożonej pod koncepcję - osi sieci wraz z ich oznaczeniem przebiegające przez działkę 635/7.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

a) zapotrzebowanie na:

- wodę: 16,5m²/dobę
- zapotrzebowanie na energię: **moc przyłączeniowa 177KW**
Co przekłada się na **roczne zużycie 546000KW**
- sposób odprowadzania lub oczysz. ścieków: **do ist. miejskiej sieci kanalizacji san. ks200**
- sposób odprowadzania wód deszcz.: **do ist. miejskiej sieci kanalizacji deszcz. ks500**
- przyłączenie do sieci gazowej moc przyłączeniowa: 25m³/h, rura PE śr. 32mm,
zużycie gazu ok. **25000m³/rok**
- sposób zagospodarowywania odpadów: czasowo gromadzone w wyznaczonym
miejscu (wiata śmietnikowa) z możliwością
segregacji i odbierane przez miejski zakład komunalny;
- niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,5miejsca /1 mieszkanie

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

Planuje się:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddaszem użytkowym) i jednokondygnacyjnym garażem podziemnym;
- 2) parking naziemny utwardzony kostką betonową lub geokratką z drogami manewrowymi, pełniącymi funkcje ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) plac zabaw z urządzeniami do zabawy oraz wiatę śmietnikową blaszaną lub blaszano-drewnianą z miejscem na 6 standardowych kontenerów do segregacji odpadów;

Zabudowę planuje się w głębi działki z zachowaniem odległości od granic określonych w rozporządzeniu Ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Sąsiednie budynki nie tworzą pierzei, ani linii zabudowy w związku z czym nie przewiduje się nawiązywania do takiej linii, jednak kształt działki naturalnie wyznacza kierunek ustawienia budynku na osi północny-wschód – południowy-zachód, podobnie jak w przypadku sąsiednich budynków (np. Bema 23A);

Budynek projektuje się jako 2 duże bryły (podobnie jak w/w zabudowa przy ul. Zdrojowej 56..) z dachem stromym z lukarnami rozbijającymi ciężką bryłę na mniejsze, przyjemniejsze w odbiorze części.

Nie przewiduje się usług, ani działalności szkodliwej dla środowiska, czy wykraczającej poziomem hałasu ponad normy dla zabudowy mieszkaniowej

Projektuje się 1,5miejsca /1 mieszkanie tj:

minimalnie: 60 miejsc postojowych (40 mieszkań x 1,5)

maksymalnie: 66 miejsc postojowych (44 mieszkania x 1,5)

w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wykazano: 38mp w terenie i 28mp w garażu podziemnym

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) Całkowita powierzchnia terenu (teren inwestora) objętego wnioskiem: **4318m²**

w tym dz. 1-636/2 = 4228m², dz. 1-636/3 = 90m²

Przedstawia się wartości **wyliczone wg koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**,

Są to szacowane na obecnym etapie wartości będące podstawą dalszych wyliczeń:

2) Powierzchnia zabudowy: **989,83m² tj. 22,92%** („studium” dopuszcza do 60%);

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej: **1866,08=43,21%** (wg. studium” min. 40%);

4) Wysokość zabudowy: **12,8m od poziomu istniejącego terenu** (~45,5m n.p.m. +12,8m)

(„studium” dopuszcza 15m dla zabudowy wielorodzinnej);

Podana wysokość mierzona jest od terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy projektowanego budynku.

Wnioskowana wysokość jest średnią wynikającą z pomiaru budynków sąsiadujących:

Zdrojowa 56 – wys. 13,4m;

Zdrojowa 56B-C – wys. 12,5m;

Zdrojowa 56D-G – wys. 12,8m;

Bema 23A – wys. 12,6m;

Bema 25A – wys. 12,7m;

5) Ilość kondygnacji: **4 nadziemne* (w tym poddasze użytkowe) i 1 podziemna** („studium” nie precyzuje);

6) Geometria dachów: **strome o spadku ok. 25° (lukarny ok 30°)** („studium” nie precyzuje);

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy – **brak potrzeby określania**;

8) Ogrzewanie: Obiekt oraz ciepła woda użytkowa **ogrzewane będą gazem** w projektowanej kotłowni gazowej, przewidzianej do realizacji na kondygnacji parteru obiektu. Projektowany będzie kocioł gazowy, bądź kaskada kotłów gazowych kondensacyjnych;

9) łączna powierzchnia użytkowa mieszkańców: **1939,42m²**

tj. minimalnie 1300m², maksymalnie 2000m²

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

**budynek niski zgodnie z definicją rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późn. zm.*

*Należy uwzględnić, że **podane powyżej wartości oszacowano na podstawie koncepcji architektonicznej**, która w toku projektowania i na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę może ulegać niezbędnym korektom, stąd **wnioskuje się o założenie „widełek” w każdą stronę dla wskazanych parametrów** (poza wartościami nieprzekraczalnymi).*

Z uwzględnieniem wnioskowanych widełek proponujemy w uchwale określić następujące wartości:

- 2) Powierzchnia zabudowy: **od 20% do 25%***
- 3) Udział powierzchni biologicznie czynnej: **od 40% do 45%;***
*Powierzchnia utwardzona: **od 30% do 35%;***
- 4) Wysokość zabudowy: **do 12,8m od poziomu istniejącego terenu***
- 5) Ilość kondygnacji: **od 3 do 4 nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i 1 podziemna;***
- 6) Geometria dachów: **strome o spadku od 25° do 30° lub od 46% do 58%***
- 7) Nieprzekraczalna linia zabudowy – **brak potrzeby określania;***
- 8) Ogrzewanie jak podano wcześniej;*
- 9) Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań: **minimalnie 1300m², maksymalnie 2000m²***

d) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej:

Droga utwardzona szerokości 6m utwardzona kostką betonową typu behaton o nośności drogi 100 kN/oś i nachyleniu nie przekraczającym 5%. Łuki drogi zgodne z Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Możliwość zawracania wozu bojowego zostaje zapewniona na terenie inwestycji mieszkaniowej. Wzdłuż drogi odtworzone zostanie 5 miejsc post. równoległych.

- 1) Całkowita powierzchnia terenu (dz. 635/7) objętego wnioskiem: **448m²***
- 2) Powierzchnia utwardzona: koncepcja zakłada ok. **397m² tj. 88,62%;***

7a. Minimalny udział powierzchni terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej:

Przewiduje się plac zabaw o powierzchni zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które wejdzie w życie 1 kwietnia 2024r. tj:

1m² na każde mieszkanie – w przypadku gdy w budynku znajdzie się od 21 do 50 mieszkań i 50m² – w przypadku gdy w budynku lub zespole budynków znajdzie się od 51 do 100 mieszkań.

Dodatkowo przewidziano pomieszczenie „rowerowni” o pow. ok.20m² w parterze budynku dla umożliwienia mieszkańcom wspólnego przechowywania sprzętu sportowego, a także wózków dziecięcych itp.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte:

a) inwestycją mieszkaniową:

Nr ewidencyjny działki/działek (obręb), nr Księgi Wieczystej:

040102_1.0001.636/2 tj. działka 636/2 obręb 1 j.ewid. 040102_1

040102_1.0001.636/3 tj. działka 636/3 obręb 1 j.ewid. 040102_1

KW: WL1A/00008522/6 – właściciel: Polna 66 sp. z o.o.

b) inwestycją towarzyszącą:

Nr ewidencyjny działki/działek (obręb):

040102_1.0001.635/7 tj. działka 635/7 obręb 1 j.ewid. 040102_1

KW: WL1A/00007024/8 – właściciel Gmina Miejska Ciechocinek

c) pomocniczo podaję sąsiedztwo, które ma dojazd zapewniony przez inwestycję towarzyszącą:

040102_1.0001.635/1 tj. działka 635/1 obręb 1 j.ewid. 040102_1,

040102_1.0001.635/4 tj. działka 635/4 obręb 1 j.ewid. 040102_1,

040102_1.0001.635/8 tj. działka 635/8 obręb 1 j.ewid. 040102_1,

KW: WL1A/00031240/5 właściciel "Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością"

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy:

Przez działkę o identyfikatorze 040102_1.0001.635/7 tj. działka 635/7 obręb 1 j.ewid.

040102_1 KW: WL1A/00007024/8 – właściciel Gmina Miejska Ciechocinek, przebiegają sieci do których zgodnie z wydanymi warunkami mają być przyłączone instalacje Wodociągowa, Gazowa, Kanalizacyjne. Trasa przyłącza elektrycznego ma początek na działce 2583/1, identyfikator działki : 040102_1.0001.2583/1, nr KW: WL1A/00027655/6.

Uzyskano załączoną zgodę na dysponowanie działką 635/7, wydano warunki przyłączeniowe, przyłączy nie projektuje się na obecnym etapie. Przyłącza będą przedmiotem osobnych opracowań.

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz
inwestycji towarzyszącej*

Przez działkę o identyfikatorze 040102_1.0001.635/7 (drogę publiczną) tj. działka 635/7 obręb 1 j.ewid. 040102_1 KW: WL1A/00007024/8 – właściciel Gmina Miejska Ciechocinek, przebiegają sieci do których zgodnie z wydanymi warunkami mają być przyłączone instalacje Wodociągowa, Gazowa, Kanalizacyjne.

11. 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:

Dla większej części terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony 10 października 2002r. uchwałą nr XXXIX/487/02 Rady Miejskiej Ciechocinka zwanego dalej „MPZP”. Pozostała część terenu nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Planowana inwestycja nie uwzględnia przede wszystkim tych ustaleń MPZP:

§1. Wykracza poza obszar objęty planem, granica terenu inwestora nie pokrywa się z granicą „MPZP”;

§8. pkt 16) niespełniony zostaje zapis o ilości co najwyżej 30mieszkań / hektar zabudowy mieszkaniowej netto;

§42.2. pkt 2) planuje się zabudowę wielorodzinną zamiast jednorodzinnej;

pkt 5) przekracza się wysokość zabudowy powyżej wskazane 10,5m;

pkt 7) zastosowano współczynnik miejsc 1,5mp/mieszkanie, a projekt szpalera zieleni wyłączono z opracowania;

pkt 10) nie sytuje się budynku na wskazanej linii zabudowy;

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna planem ogólnym gminy w myśl z art. 5 ust. 3 ustawy:

W obliczu nieuchwalenia jeszcze „planu ogólnego gminy” uznaję warunek za spełniony. Zgodność należy rozpatrywać z dotychczas funkcjonującym, w obrocie prawnym dokumentem tej samej rangi tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka uchwałą nr XXV/195/2017 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 29 maja 2017r., z późniejszymi zmianami z późniejszymi zmianami. Załącznik nr 2 – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego określa w załączniku graficznym przedmiotowy teren jako „MK”- zabudowy mieszkaniowej i usługowej o kształtującej się strukturze, w rozdziale VI pkt. 1 p.pkt 1.1. w tytule „Zabudowa mieszkaniowa i usługowa o kształtującej się strukturze MK” wskazuje, że tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej.

Dla wnioskowanego terenu nie uchwalono uchwały o utworzeniu parku kulturowego, stąd inwestycja nie jest z taką uchwałą sprzeczna

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy:

Wg art. 17.1.

- 1) Działki 636/2 i 636/3 łącznie mają dostęp do drogi gminnej położonej na działce 635/7 obr. 1 Ciechocinek;
- 2) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest zapewniony zgodnie z wydanymi i załączonymi warunkami przyłączeniowymi;
- 3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej jest zapewniony zgodnie z wydanymi i załączonymi warunkami przyłączeniowymi;

Wg art.17.2

- 1) najbliższy przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w pasie ul. Bema (Bema CTBS) 54m dojściem pieszym od granicy inwestycji;
- 2) najbliższa szkoła podstawowa (SP1) znajduje się 1070m dojściem pieszym od granicy inwestycji;
co zaświadcza się w załączniku nr 8.

liczba uczniów przyjęta została na podstawie zapisów art. 17 ust 1. pdpkt 2) i ust. 9 ustawy z 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t. j. Dz.U. z 2021r. poz. 1538 z późn. zm.), zaokrąglona do pełnej osoby w górę. tj:

pow. użytkowa mieszkań = 1939,42m² została podzielona przez wskaźnik 28m² co daje liczbę 70 mieszkańców a następnie z tej liczby wyciągnięto 7%, co daje 4,9 ucznia – a zaokrąglając w górę 5 uczniów

lub dokładniej w jednym działaniu matematycznym:

$$7\% \times (1939,42\text{m}^2 : 28\text{m}^2) = 4,84855..$$

Zaokrąglając w górę jest to **5 uczniów**

Uwaga! w pkt 7 przedstawiono inne liczby, które wynikają z przyjęcia minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, jednak nie przekracza się liczby 5 uczniów, co udowadnia się poniżej:

parametr	Minimalna wartość	Maksymalna wartość
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	1300m ²	2000m ²
art. 17 ust 1. pdpkt 2) i ust. 9 „ustawy” Ilość uczniów	$7\% \times (1300\text{m}^2 : 28\text{m}^2) = 3,25$ Zaokrąglając w górę jest to 4 uczniów	$7\% \times (2000\text{m}^2 : 28\text{m}^2) = 5$ jest to 5 uczniów

Załączone zaświadczenie burmistrza miasta gwarantuje możliwość przyjęcia nawet większej liczby uczniów.

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz
inwestycji towarzyszącej*

Wg art. 17.4

pow. użytkowa mieszkań = 1939,42m² została podzielona przez wskaźnik 28m² co daje liczbę 70 mieszkańców, a następnie z tą liczbę mnoży się przez wskaźnik wynoszący 4m², co daje 280m², przedstawiając powyższe w jednym działaniu matematycznym:

$$4m^2 \times (1939,42m^2 : 28m^2) = 280m^2$$

Załącza się mapę obrazującą sposób dojścia do ogólnodostępnego parku przy fontannie Grzybek, o większej niż wymagana powierzchni. Długość dojścia wynosi 1423m co spełnia wymóg Art. 17 Pkt 4. Ustawy.

Uwaga! w pkt 7 przedstawiono inne liczby, które wynikają z przyjęcia minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań, jednak nie przekracza się powierzchni parku, co udowadnia się poniżej:

parametr	Minimalna wartość	Maksymalna wartość
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	1300m ²	2000m ²
art. 17 Pkt 4. „ustawy” Powierzchnia terenów rekreacyjnych	$4m^2 \times (1300m^2 : 28m^2) =$ 185,71m²	$4m^2 \times (2000m^2 : 28m^2) =$ 285,71m²

Wg art. 17.6

Budynek nie przekracza 4 kondygnacji nadziemnych

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz
inwestycji towarzyszącej*

IV. Załączniki do wniosku:

Lp.	Nazwa załącznika z podstawą prawną	TAK *	NIE *	SZTUK
1.	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna , o której mowa w art. 6 ustawy	X		2
1a.	Wizualizacja , o której mowa w art. 6 ust. 3 ustawy	X		2
2.	Oświadczenie inwestora , że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy	X		1
3.	Uzgodnienie , o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy		X	-
4.	Uzgodnienie , o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub pkt 2 ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 ustawy		X	-
5.	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach , jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922)		X	-
6.	Porozumienie , o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy		X	-
7.	Mapa/mapy z oznaczeniem granic terenu objętego wnioskiem, o której mowa w art. 7 ust. 7 pkt 1	X		2
8.	Zaświadczenie Burmistrza , O którym mowa w art. 17 ust. 3 ustawy	X		1
9.	Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – w formie opisowej i graficznej	Pkt. 7 i 7a niniejszego wniosku		1
10.	Charakterystyka inwestycji towarzyszącej – w formie opisowej i graficznej	Pkt. 7 i 7a niniejszego wniosku		1
11.	Zgoda na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenach, o których mowa w art. 5 ust. 2 ustawy		X	-
12.	Warunki techniczne od gestora sieci dot. możliwości przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	X		1

*Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz
inwestycji towarzyszącej*

13.	Warunki techniczne od gestora sieci dot. możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej	X		1
14.	Warunki techniczne od gestorów sieci dot. możliwości przyłączenia inwestycji do sieci ciepłowniczej		X	-
15.	Pełnomocnictwo (z opłatą skarbową)			-
16.	KRS – odpis	X		1
17.	Oświadczenie gestora sieci o możliwości przyłączenia do sieci gazowej	X		1
18.	Decyzja zezwalająca na lokalizację zjazdu z drogi gminnej na teren objęty wnioskiem	X		1
19.	Zgoda na dysponowanie gruntem dot. inwestycji towarzyszącej	X		1

* wstawić znak „x”

V. Uwagi/informacje dot. ww. załączników:

.....

VI. Inne, dodatkowe informacje:

.....

...30.07.2025r.....

Data

mgr inż. arch. Daniel Białka
upr. bud. w specjalności architektonicznej
do proj. bez ograniczeń nr 7/KPOKK/2019
członek Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej
Izby Architektów nr.KP.:0355.....


podpis

