

CTBS SP. Z O.O.
ul. Bema 23a
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 1825/1; 1825/2 ; 1825/3 , POŁOŻONYCH W SŁÓŃSKU GÓRNYM,
OBRĘB CIECHOCINEK**

1. Dokumenty Formalne
2. Podstawowe dane inwestycji
3. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna - rzuty
4. Wizualizacje

CTBS SP. Z O.O.
ul. Bema 23a
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

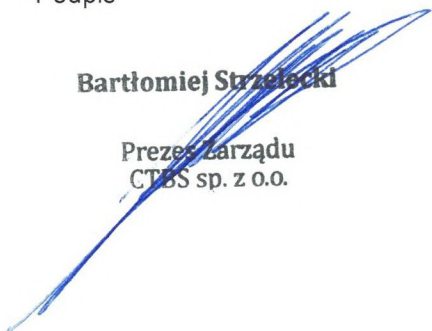
Oświadczenie

Oświadczam, że planowana inwestycja dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach dz. nr 1825/1; 1825/2 ; 1825/3 , położonych w Słońsku Górnym, obręb Ciechocinek, nie koliduje z inwestycjami , o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących .

Podpis

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.



Adres do korespondencji:

Ciechocinek 15.10.2025

Maciej Witczak
87-300 Brodnica
ul. Mostowa 14/p 4/lokal 3
biuro@ruum.pl
tel 501125397

PEŁNOMOCNICTWO

Ja niżej podpisany Bartłomiej Strzelecki nr dowodu CCF 996593 , reprezentujący CTBS Sp. z o.o., ul. Bema 23a, 87-720 Ciechocinek, niniejszym udzielamy pełnomocnictwa Panu:

Maciejowi Witczakowi
87-300 Brodnica
ul. Mostowa 14/ lok 3/ piętro 4
nr dowodu osobistego: CEF553538

Do występowania, reprezentowania, składania wszelkich oświadczeń i wniosków wobec , urzędów, instytucji, osób prawnych i fizycznych, zarządów dróg, organów samorządowych, wszelkich gestorów sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych, gazowych, ciepła systemowego. Pełnomocnictwo upoważnia również do odbioru dokumentów, przesyłek i korespondencji, z prawem pokwitowania w zakresie , którego dotyczy.

Niniejsze pełnomocnictwo dotyczy postępowania związanego z o ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową, zjazdem na teren nieruchomości stanowiącej działki 1825/1; 1825/2;1825/3, Słońsk Górny, obręb 0001 Ciechocinek

Bartłomiej Strzelecki

.....
Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.

CTBS SP. Z O.O.
ul. Bema 23a
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 1825/1; 1825/2 ; 1825/3 , POŁOŻONYCH W SŁOŃSKU GÓRNYM,
OBRĘB CIECHOCINEK**

Szanowni Państwo,

jako wnioskodawca, Ciechocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. , ul. gen. Józefa Bema 23a 87-720 Ciechocinek, reprezentowany przez Bartłomieja Strzeleckiego nr dowodu CCF 996593 , zwracam się do Rady Miasta Ciechocinka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową, zjazdem na teren nieruchomości stanowiącej działki 1825/1; 1825/2; 1825/3, Słońsk Górny, obręb 0001 Ciechocinek, o łącznym obszarze 3162 m², objętych Księgą Wieczystą NR:

- działka nr 1825/1 WL1A/00010626/2
- działka nr 1825/2 WL1A/00010626/2
- działka nr 1825/3 WL1A/00041635/4

prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim , w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r. O ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U.2024.195 t.j).

Z poważaniem

Bartłomiej Strzelecki

Prezes Zarządu
CTBS sp. z o.o.

I. PODSTAWOWE DANE INWESTYCJI

1. **określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;**

Granice terenu zostały określone na koncepcji zagospodarowanie terenu Rys. A01 i Rys. A02 w skali 1:500, na kopii mapy zasadniczej przejętej o państwowego zasobu geodezyjnego. Granice terenu opracowania oznaczono linią przerywaną w kolorze fioletowym i literami ABCDE.

2. **określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań**

Wnioskuję się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą : 1700 m²
Wnioskuję się maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą : 3000 m²

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z powierzchnią użytkową mieszkalną wynoszącą : 2340,64 m².

Wnioskuję się mieszkania o powierzchni użytkowej : od 30 – 70 m²
Projektowana powierzchnia mieszkań w proponowanej koncepcji od 31,37 – 54,93 m².

3. **określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;**

Wnioskuję się minimalną liczbę mieszkań : 30 mieszkań
Wnioskuję się maksymalną liczbę mieszkań : 60 mieszkań

Wnioskuję się mieszkania o powierzchni użytkowej : od 30 – 70 m²

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z 56 mieszkaniami o zróżnicowanej strukturze t.j. mieszkania 1-3 pokojowe.

4. **określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;**

Koncepcja nie zakłada budowy pomieszczeń handlowych i usługowych.

5. **określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;**

Teren opracowania to niezabudowane działki budowlane o nieznacznej różnicy wysokości wahającej się w granicach 0,6 m. Najniższa rzędna terenu wynosi 43,6m n.p.m. , najwyższy punkt 44,2 m n.p.m.

Przedstawiony projekt zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z jednopoziomowym garażem podziemnym. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działki z drogi 1675/2. Dodatkowo wprowadza się dojście do budynków w postaci chodników z betonowej kostki brukowej, plac zabaw, miejsce postojowe dla samochodów osobowych na terenie.

Pozostała część stanowić będzie tereny biologicznie czynne (trawniki) oraz powierzchnie przepuszczalne.

Teren bez istniejącego uzbrojenia. Projekt zakłada doprowadzenie nowych przyłączy z sieci przebiegających przez teren działki 1675/2 w tym : elektroenergetycznego, gazowego, wody, kanalizacji sanitarnej.

6. **analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;**

Do projektowanych obiektów należy doprowadzić infrastrukturę techniczną w postaci przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji teletechnicznej, instalacji gazu oraz przyłączy elektroenergetyczne.

Wszystkie trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci przebiegających przez teren działki 1675/2; 1805/3; 1908;1914. Szczegóły zobrazowano na Rys. A02 – koncepcja uzbrojenia terenu.

7. charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

Zapotrzebowanie na wodę – dobowe – max. 30 m³/d

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – 190 kW

Zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie 23000 m³/rok

Odprowadzenie ścieków – do projektowanej kanalizacji sanitarnej ϕ 200, przez teren działki 1675/2

– ilość odprowadzonych ścieków 20 m³/d

Odprowadzenie wód opadowych z budynków – powierzchniowo na znajdujące się na terenie opracowania, tereny zielone.

Sposób zagospodarowania odpadów – odpady pochodzące z gospodarstw domowych będą przechowywane w wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów, tj. w śmietniku wolnostojącym.

Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.

Ilość miejsc postojowych – w koncepcji projektuje się 57 miejsc postojowych, w tym :

- 25 miejsc naziemnych (22 miejsca standardowe i 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych)
- 32 miejsca w garażu podziemnym

wg przelicznika 1 x miejsce postojowe na 1 mieszkanie + 1 dodatkowe miejsce

Wnioskuje się o wskaźnik 1 miejsce na 1 mieszkanie.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Planowane jest wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową. Do hali garażowej przynależać będą pomieszczenia pomocnicze takie jak: komórki lokatorskie, pom. techniczne i gospodarcze. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek 1825/1;1825/2;1825/3 z działki drogowej 1675/2. Dodatkowo wprowadza się dojścia do budynków w postaci chodników z betonowej kostki brukowej, miejsca postojowe na terenie oraz utwardzenia w postaci pieszo-jezdni.

Wejścia do klatek schodowych projektowanymi ciągami pieszymi (chodnikami), powiązаныmi z projektowaną pieszo-jezdnią. Na terenie przewiduje się lokalizację placu zabaw. Miejsce gromadzenia odpadów stałych, wolnostojące, zlokalizowane na terenie opracowania.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Powierzchnia działki = 3162 m² = 100%

Wnioskowane parametry inwestycji:

1. Wnioskowana powierzchnia zabudowy od 20 do 40 % powierzchni działki
2. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna od 25 do 50 %, rozumiana jako : teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin
3. Wnioskowana powierzchnia utwardzona : od 10% do max. 35 %
4. Wysokość budynków do attyki : do 14,5 m licząc od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektów
5. Wysokość budynków do kalenicy : do 14,5 m
6. Wnioskowana liczba kondygnacji nadziemnych : do 4 kondygnacji
7. Wnioskowana geometria dachu : dachy płaskie, o kącie od 1-5 stopni, w formie stropodachów, kryte papą lub projektowane jako stropodachy zielone kwalifikowane jako powierzchnia biologicznie czynna
8. wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek pow. całkowitej (kondygnacji nadziemnych i podziemnych) projektowanych budynków do powierzchni działki : Od 1 – do 2,0

Dane inwestycji wg przedstawionej koncepcji:

Powierzchnia zabudowy budynku wg proponowanej koncepcji
897,44 m² = 28,38 %

Powierzchnia biologiczna 100% - 1174,79 m² , 50% - 41,31 m² , powierzchnia placu zabaw – 50 m², łącznie 1266,1 m². = 40,05 %.
w tym 755,74 m² tj. 64,32 % pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

Powierzchnia utwardzona 998,46 m² – 31,57 %

Powierzchnia całkowita łączna : 4646,8 m²

Wskaźnik intensywności zabudowy wg koncepcji : $4646,8/3162 = 1,47$

Zestawienie łączne przedstawione w koncepcji architektonicznej:

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 2340,64 m²
Powierzchnia komunikacji ogólnej (kondygnacje mieszkalne + garaż) = 414,87 m²
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych/gosp. = 44 m²
Powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich = 204,89 m²
Powierzchnia garażu podziemnego = 781,71 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie = 3786,11 m²

Obiekty ogrzewane będą gazem z projektowanej indywidualnej kotłowni gazowej.
Proponowane będą kotły kondensacyjne w układach kaskadowych. Do ogrzania ciepłej wody użytkowej projektuje się zewnętrzne pompy ciepła powietrze-powietrze, zlokalizowane przy kotłowniach gazowych.

Z uwagi na wykorzystane technologie z zakresu ogrzewania budynku oraz wykorzystanie kotłów gazowych o wysokiej sprawności, inwestycja nie będzie wnosić ujemnego wpływu na środowisko. Emisja zanieczyszczeń, drgań i hałasu nie będzie przekraczać dopuszczonych prawem norm.

Z przeprowadzonej w maju wstępnej opinii rozpoznawczej podłoża gruntowego wynika, że na terenie występują wody gruntowe na poziomie ok 5,0 m p.p.t. W związku z powyższym realizacja garażu podziemnego nie wniesie negatywnego wpływu na stan wód podziemnych (przewiduje się wykonanie płyty garażu powyżej zwierciadła wód gruntowych).

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Projektowana inwestycja przewiduje wykorzystanie powierzchni 755,74 m² tj. 64,32 % z pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Nieruchomości, na których zlokalizowane będą obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- działka nr 1825/1 WL1A/00010626/2
- działka nr 1825/2 WL1A/00010626/2
- działka nr 1825/3 WL1A/00041635/4

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; Nie dotyczy.

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

Sieć uzbrojenia terenu będzie wymagała dostępności przez tereny dróg:

- działka nr 1675/2 –

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;

Na terenie opracowania obowiązuje Uchwała nr V/34/98 Rady Miasta w Ciechocinku z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka oznaczonych numerami od Nr 1 do Nr 34.

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu, określonego symbolem MR/MN/U3, zawartymi w § 3 pkt 3,4,5 oraz §12 pkt. 1 i 2 ww Uchwały, projektowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia poniższych warunków:

5. Ustalenia szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego planem Nr 24:

1) teren objęty planem Nr 24 otrzymuje symbol – MR/MN/U3 teren budownictwa mieszkaniowego z adaptacją zabudowy istniejącej, - **warunek niespełniony, planowana budowa budynku mieszkaniowego – wielorodzinnego. Plan wskazuje na funkcje podstawową, budownictwo jednorodzinne.**

2) teren można podzielić na działki normatywne wg niniejszej uchwały po likwidacji istniejącej zabudowy - **nie dotyczy**

3) lub utworzyć jedną działkę o wielkości odpowiedniej dla zaadaptowanego istniejącego budynku mieszkalnego (czworak), resztę gruntu podzielić na działki normatywne wg ustaleń niniejszej uchwały- **nie dotyczy**

4) ustala się wielkość działek budownictwa jednorodzinnego na ca 1000 m2 o szerokości frontu działki min. 20,0 m i głębokości ca 50,0 m; na taką wielkość powierzchni Zarząd Miasta uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, - **warunek spełniony, działki 1825/1;1825/2;1825/3 mieszczą się w podanych parametrach**

5) ustala się jako funkcję podstawową - zabudowę jednorodziną, wolnostojącą dwukondygnacyjną, z wysokim dachem, lub poddaszem użytkowym, - **warunek niespełniony, planowany budynek wielorodzinny o 4 kondygnacjach nadziemnych, dach płaski, bez poddasza użytkowego**

6) dopuszcza się oprócz funkcji podstawowej mieszkalnictwa funkcję usług jak: handlu podstawowego, pokoi gościnnych i gastronomii, a przeznaczonych dla obsługi pensjonariuszy sanatorium, wczasowiczów lub stałych mieszkańców, - **warunek niespełniony, nie realizuje się ww funkcji dodatkowych**

7) na działkach budowlanych dopuszcza się budowę budynków gospodarczych wyłącznie parterowych o powierzchni niezbędnej dla prowadzenia funkcji towarzyszącej domu mieszkalnemu w zakresie zapewnienia urządzeń technicznych jak: kotłownię, opał, kuchnie letnie, spiżarnie, - **warunek niespełniony, nie realizuje się ww funkcji dodatkowych**

8) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, chociaż nie będą należeć do grupy obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego określanych w ustawach szczególnych.- **warunek spełniony projekt nie zakłada realizacji przedsięwzięć wnoszących ujemny wpływ na środowisko przyrodnicze**

3. W jednostkach bilansowych „E” i „F”, tereny objęte planami od Nr 21 do Nr 33 ponieważ położone są w projektowanej przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków tzw. - „strefie ochrony krajobrazu kulturowo - przyrodniczego”, 4. W obszarach niżej wymienionych planów występują wskazane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków obszary „strefy ochrony archeologicznej” jak: a) w planie Nr 25 - stanowisko „9”, b) w planie Nr 31 - stanowisko „8”. - **nie dotyczy**

5. Dla terenów wymienionych w ust. 1, 2, 3 i 4 ustala się następujące zasady:

1) dążyć należy do nawiązania architektury nowych obiektów do architektury budynków reprezentatywnych dla Ciechocinka – uzdrowiska, - **warunek spełniony, architektura budynku nawiązuje do modernistycznych budynków sanatoryjnych**

2) nawiązując do charakteru historycznej kompozycji zespołu miasta – uzdrowiska, jakim stał się Ciechocinek ustalono, że wielkość działek budowlanych powstających w strefie krajobrazu kulturowo - przyrodniczego „na obrzeżu miasta” musi posiadać wielkość min. 800 m2, - **warunek spełniony**

działki powyżej 800 m²

3) wprowadza się zakaz wznoszenia zabudowy średniowysokiej (powyżej 12,0 m wysokości), dopuszcza się wysokość obiektu określanej jako średniowysoką dla obiektu o charakterze publicznym (bez mieszkań), - **warunek niespełniony, wnioskuję się o obiekt o wysokości 14,5 m**

4) zakłada się w planach niniejszej uchwały utrzymanie na terenach działek min. 70% powierzchni wolnej od zabudowy, dla uzyskania właściwego klimatu „rezydencjalnej zabudowy miejskiej”, z dużą ilością zadrzewień, - **warunek niespełniony wnioskuję się o powierzchnię biologiczną w przedziale 25-50%**

5) chronić istniejące zalesienia wzdłuż ul. Wołoszewskiej, Piaskowej i Widok, szczególnie w całym rejonie wschodnim miasta gdzie istnieją tereny jak naturalny las, łąki i pastwiska, - **nie odtoczy**

12. wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego; **oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;**

W związku z realizowanymi pracami ws. uchwalenia planu ogólnego gminy, nie jest możliwe wskazanie zgodności planu z założeniami inwestycji. Zgodnie z art. 70 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która wprowadza zmianę w art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d specustawy mieszkaniowej, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

13. wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 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;

Warunek spełniony – teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej przebudowywanym zjazdem z działki drogowej 1675/2. . Projektuje się jeden zjazd na działkę. Projekt nie zakłada budowy dróg wewnętrznych.

Zgodnie z treścią Dz.U.2009.124.1030 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych , rozdział 6 ; paragraf 12;art.1; pkt 1 :

Budynki ZL IV (mieszkalne wielorodzinne) , niskie tj. do 4 kondygnacji nadziemnych , nie wymagają doprowadzenia dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni, umożliwiających dojazd wozów straży pożarnej do budynków. Projektowany garaż podziemny zaliczany do strefy PM (produkcyjno-magazynowej) o obciążeniu ogniowym do 500 MJ/midx2, wykonany z elementów NRO (nierozprzestrzeniających ognia), niekapiących i nieopadających pod wpływem ognia, zgodnie z rozdział 6; paragraf 12; art.1; pkt 3 : nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej.

Niezależnie od przedstawionego stanu prawnego, zakłada się wykorzystanie projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 6 m ,do przeciwpożarowej obsługi projektowanego budynku. Szerokość minimalna drogi przeciwpożarowej min. 4m – warunek spełniony, nośność 100 kN – warunek spełniony, nachylenie do 5% - warunek spełniony.

- 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);

Zapewniony zostanie dostęp do sieci ks i wodociągowej z istniejących i projektowanych instalacji.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną zapewnione z projektowych złączy kablowych na działce. Przyłącze z projektowanej sieci, na podstawie zapewnienia :

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 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);

Warunek spełniony najbliższy przystanek w odległości – 150 m od granicy działki 1825/1.
Przystanek położony przy ul. Słońsk Górny.

- 2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Szacowana liczba mieszkańców 84 osób, w tym przyjęto 10% = 9 dzieci w wieku szkolnym

$2340 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 84 \text{ osób}$.

Sp nr 3 im. Polskich Olimpijczyków ul. Woj. Polskiego 37 – 2,1 km.

Odległość do szkoły Sp nr 1 im. J.Piłsudskiego ul. Mikołaja Kopernika 19 – 2,8 km

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Wg. załącznika.

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² . Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Park Sosnowy ul. Woj. Polskiego 5 – odległość 1,7 km – wymagana powierzchnia wg wskaźnika 84 osób x 4m² = 336 m² . Powierzchnia Parku Sosnowego – 5,5 ha.

Dodatkowo : Teren biologicznie czynny w ramach inwestycji 755,74 m² tj. 64,32 % pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

W ramach inwestycji zapewniono : Powierzchnia biologiczna 100% - 1174,79 m² , 50% - 41,31 m² , powierzchnia placu zabaw – 50 m² , łącznie 1266,1 m² = 40,05 % > 25%, w tym 755,74 m² tj. 64,32 % pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

2) uchylony.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Projektuje się budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych, wysokość 14,5 m.

7. Dla przedmiotowej inwestycji nie występuje konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z treścią U S T AWA z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, art. 71. pkt 1. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana dla planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z treścią rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, paragraf 3, ust.1 pkt 53 :

a) konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlega zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: – 2,0 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy. Przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenie o powierzchni łącznej wynoszącej 3162 m². Na potrzeby koncepcji przyjęto, że powierzchnia zabudowy przytoczona w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będzie równa z powierzchnią terenu zainwestowania.

3162 m² < 20000 m² – nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

b) konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlegają garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego.

Do projektowanej powierzchni użytkowej parkingu przyjęto powierzchnię miejsc postojowych, powierzchnię komunikacji związaną obsługą miejsc postojowych (dojazdy), zjazd do garażu podziemnego i naziemnego

Powierzchnia łączna hal garażowych (drogi i miejsca postojowe) wynosi 781,72 m² + 85 m² (zjazd do garażu) + 683,73 m² (utwardzenia drogowe na terenie + miejsca postojowe na terenie) = 1550,45 m² < 5000 m² - nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z poważaniem
Maciej Witczak



Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna: CIECHOCINEK
Identyfikator jednostki: 0401021
Obręb: Ciechocinek
Numer obrębu: 0001

BILANS TERENU:

POW. DZIAŁEK : 3162m²
POW. ZABUDOWY : 897,44 m² = 28,38%

POW. BIOLOGICZNA 100% = 1174,79 m²
POW. BIOLOGICZNA 50% = 41,31 m²
POW. PLACU ZABAW = 50 m²
POW. BIOLOGICZNA ŁĄCZNIE: 1266,1 m² = 40,05 %

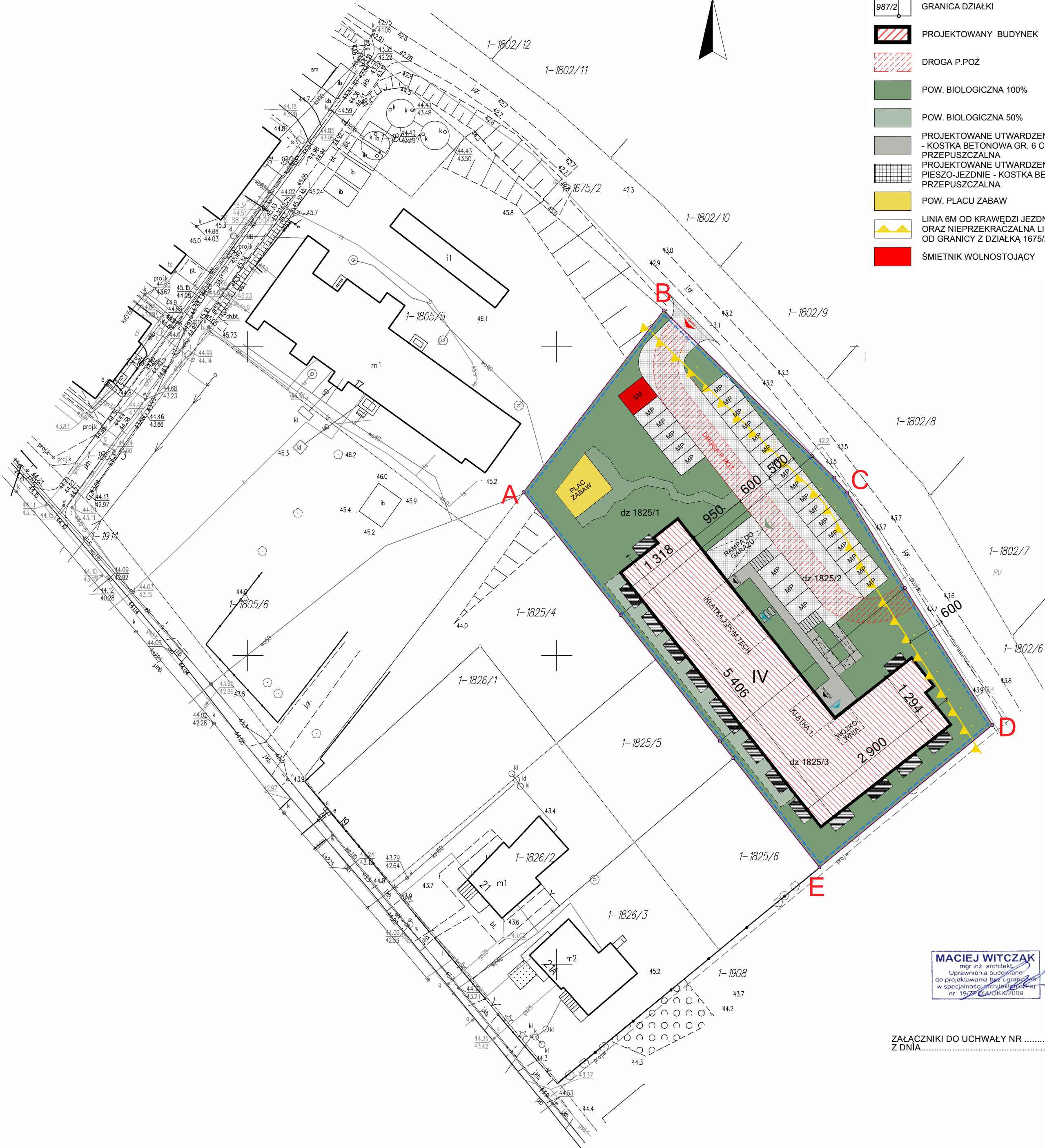
POW. OGÓLNODOSTĘPNA, NIEOGRODZONA, URZĄDZONA -
JAKO TEREN REKREACJI I SPORTU 755,74 m² = 64,32% POW. BIOLOGICZNEJ

POW. UTWARDZONA : 998,46 m² = 31,57%
POW. ŚMIETNIKA : 20 m²
CHODNIK: 104,66 m²
MIEJSCA POSTOJOWE/DROGI : 735,11 m²
POW. 50% STROPODACHU GARAŻU: 41,31 m²
POW. TARASÓW NA GRUNCIE : 97,37 m²

Pn

LEGENDA:

- IV** ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBSZAR OPRACOWANIA
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- 987/2 GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- DROGA P.POŻ
- POW. BIOLOGICZNA 100%
- POW. BIOLOGICZNA 50%
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA CHODNIKI
- KOSTKA BETONOWA GR. 6 CM
PRZEPUSZCZALNA
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA MIEJSCA POSTOJOWE/
PIESZO-JEZDNI - KOSTKA BETONOWA GR. 6 CM
PRZEPUSZCZALNA
- POW. PLACU ZABAW
- LINIA 6M OD KRAWĘDZI JEZDNI (PROJEKTOWANEJ)
ORAZ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY 4M
OD GRANICY Z DZIAŁKĄ 1675/2
- ŚMIETNIK WOLNOSTOJĄCY



MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt
Uprawnienia budowlane
do projektowania w zakresie
w specjalności architektura
nr. 19270/A/OK/2009

ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR
Z DNIA.....

ruum



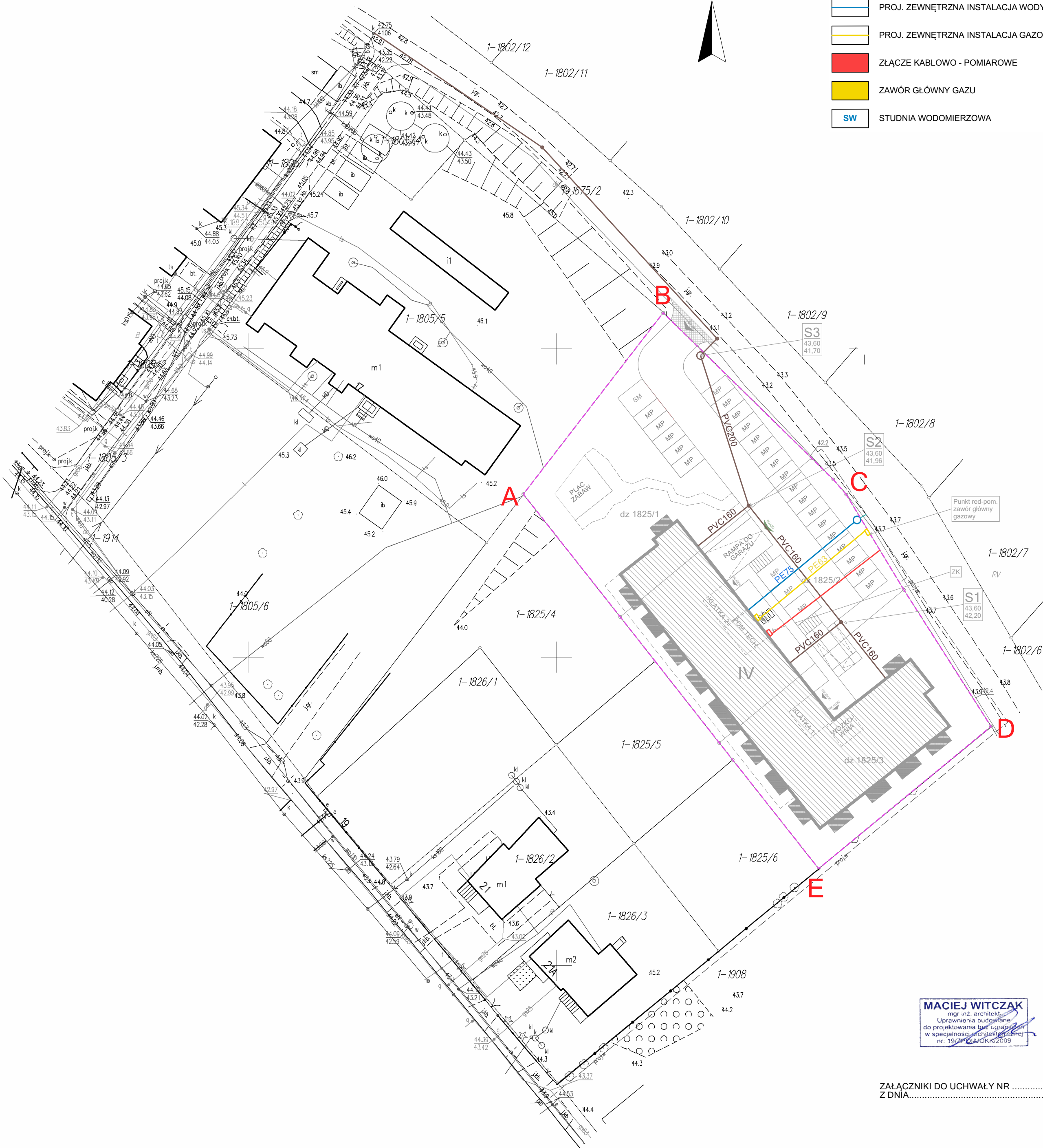
Mapa zasadnicza
Skala 1:500

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna: CIECHOCINEK
Identyfikator jednostki: 0401021
Obręb: Ciechocinek
Numer obrębu: 0001

LEGENDA:

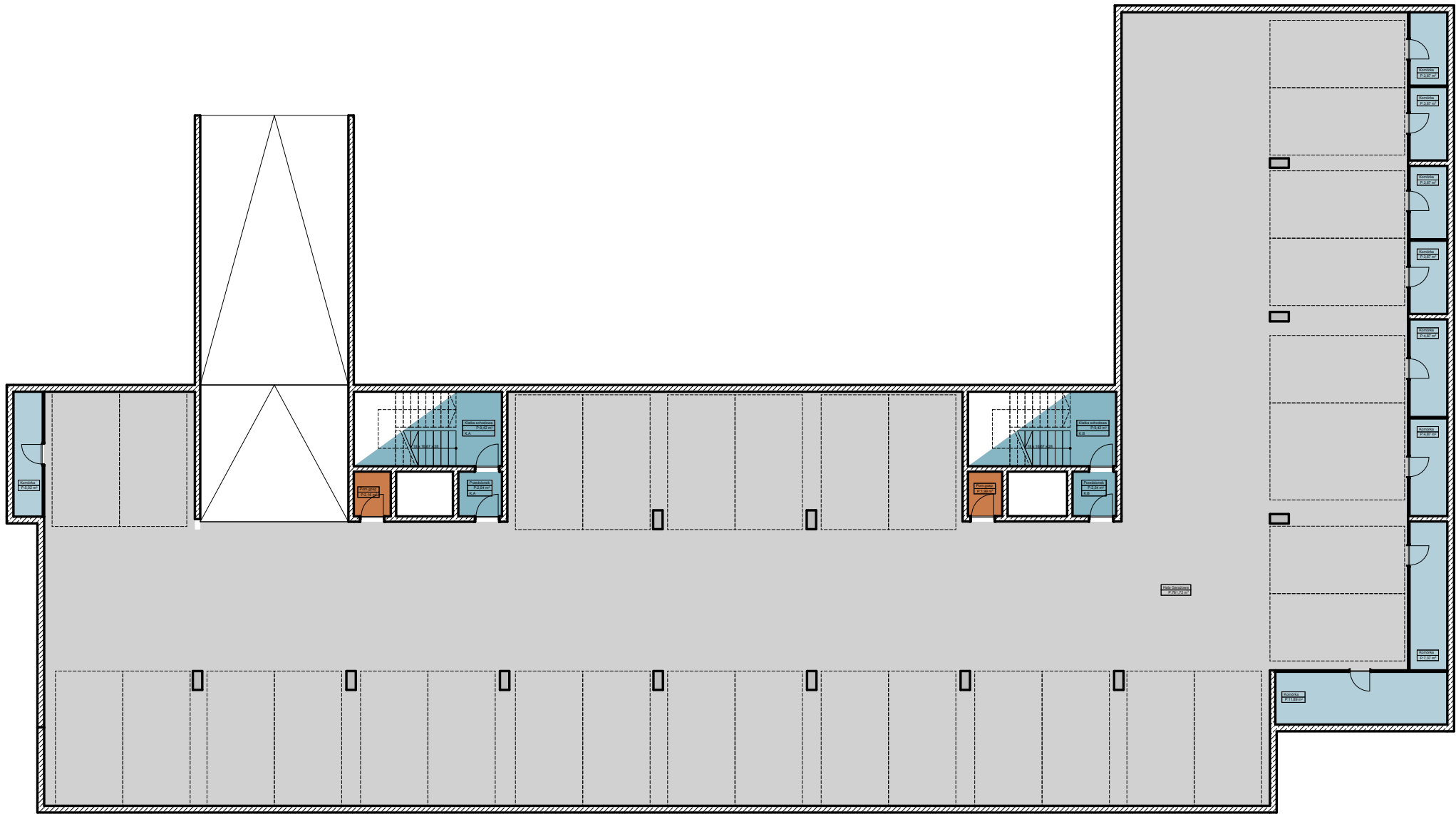
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- INSTALACJA ZEWN. KAN. SANITARNEJ PVC 200
- INSTALACJA ZEWN. ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- PROJ. ZEWNĘTRZNA INSTALACJA WODY PE75
- PROJ. ZEWNĘTRZNA INSTALACJA GAZOWA
- ZŁĄCZE KABLOWO - POMIAROWE
- ZAWÓR GŁÓWNY GAZU
- SW STUDNIA WODOMIERZOWA

Pn



MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt
Uprawnienia budowlane
do projektowania i nadzoru
w specjalności architektonicznej
nr. 19/2004/OK/2009

Załączniki do uchwały nr
z dnia



ZESTAWIENIE POWIERZCHNI GARAZU: 781,72 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMIUNIKACJI:

KLATKA K.A - 9,42 m²
PRZEDSIONEK K.A - 2,54 m²
KLATKA K.B - 9,42 m²
PRZEDSIONEK K.B - 2,54 m²

ŁĄCZNIE KOMUNIKACJA: 25,19 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMOREK:

KOMÓRKA - 3,67 m²
KOMÓRKA - 3,67 m²
KOMÓRKA - 3,67 m²
KOMÓRKA - 3,67 m²
KOMÓRKA - 4,87 m²
KOMÓRKA - 4,87 m²
KOMÓRKA - 7,37 m²
KOMÓRKA - 11,89 m²
KOMÓRKA - 5,02 m²

ŁĄCZNIE KOMÓRKI: 51,27 m²

ŁĄCZNIE POW. KONDYGNACJI: 899,32 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TECH/GOSP:

POM.GOSP. - 1,99 m²
POM.GOSP. - 2,16 m²

ŁĄCZNIE TECHNICZNE: 4,15 m²

MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektura
nr 19/ZPOIA/OKK/2009

ruum

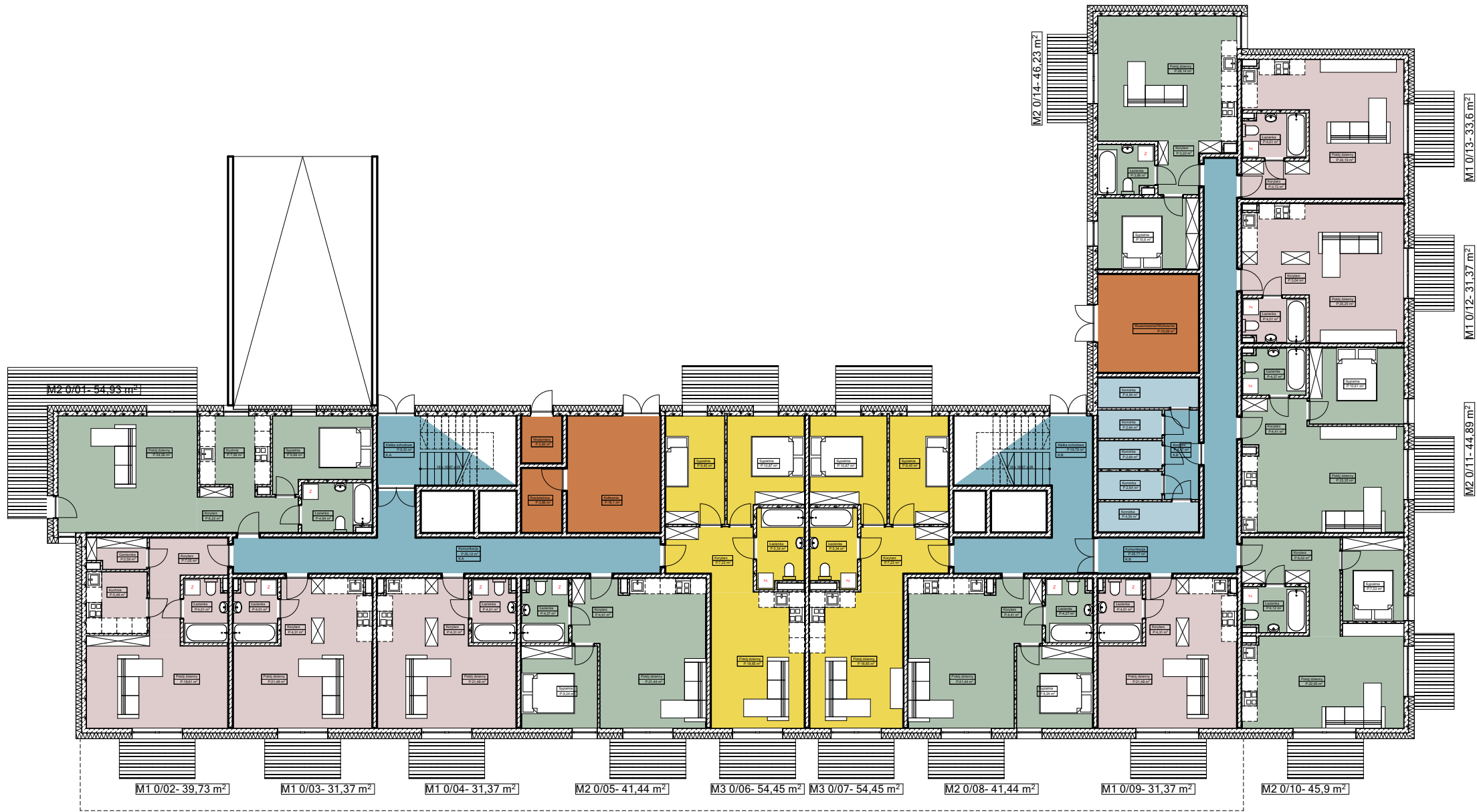
JEDNOSTKA PROJEKTOWA
RUUM MACIEJ WITCZAK TEL : 501125397
UL. MOSTOWA 14 / LOK 3 / PIĘTRO 4 / 87-300 BRODNICA
INWESTOR
P.P.U.H. EURO-PLAST REMIGIUSZ WAŁDOWSKI
87-720 CIECHOCINEK, UL. BEMA 146
INWESTYCJA
KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAZEM PODZIEMNYM

PROJEKTOWAŁ
MGR INŻ. ARCH. MACIEJ WITCZAK
19/ZPOIA/OKK/2009

ADRES
CIECHOCINEK, DZIAŁKA 623/39:623/40, GMINA CIECHOCINEK
BRANŻA
ARCHITEKTURA

FAZA
PROJEKT KONCEPCYJNY

SKALA
1:200
DATA
02.10.2025
NAZWA RYSUNKU
GARAZ
01



LICZBA MIESZKAŃ NA KONDYGNACJI:

- JEDNOPOKOJOWE 6 SZT.
- DWUPOKOJOWE 6 SZT.
- TRZYPOKOJOWE 2 SZT.

ŁĄCZNIE NA PARTERZE : 14 SZT.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI MIESZKAN:

- M2 0/01- 54,93 m²
- M1 0/02- 39,73 m²
- M1 0/03- 31,37 m²
- M1 0/04- 31,37 m²
- M2 0/05- 41,44 m²
- M3 0/06- 54,45 m²
- M3 0/07- 54,45 m²
- M2 0/08- 41,44 m²
- M1 0/09- 31,37 m²
- M2 0/10- 45,9 m²
- M2 0/11- 44,89 m²
- M1 0/12- 31,37 m²
- M1 0/13- 33,6 m²
- M2 0/14- 46,23 m²

ŁĄCZNIE PUM PARTERU: 585,16 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMIUNIKACJI:

- KŁATKA K.A - 9,33 m²
- KŁATKA K.B - 19,79 m²
- KOMUNIKACJA K.A - 25,12 m²
- KOMUNIKACJA K.B - 25,77 m²
- KORYTARZ K.B - 4,47 m²

ŁĄCZNIE KOMUNIKACJA: 88,93 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TECH/GOSP:

- WÓZKOWNIA - 15,08 m²
- WODOMIERZ - 2,82 m²
- KOTŁOWNIA - 16,1 m²
- ROZDZIELNICA - 3,86 m²

ŁĄCZNIE TECHNICZNE: 39,85 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMÓREK:

- KOMÓRKA - 4,44 m²
- KOMÓRKA - 2,64 m²
- KOMÓRKA - 2,64 m²
- KOMÓRKA - 2,64 m²
- KOMÓRKA - 4,54 m²

ŁĄCZNIE TECHNICZNE: 17,81 m²

ŁĄCZNIE POW. UŻYTKOWA
KONDYGNACJI : 731,76 m²

ŁĄCZNIE POW. UŻYTKOWA MIESZKAŃ W BUDYNKU :
PARTER : 585,16 m²
PIĘTRO I-III : 3 x 585,16 m² = 2340,64 m²

LICZBA MIESZKAŃ W BUDYNKU:

- JEDNOPOKOJOWE 24 SZT.
- DWUPOKOJOWE 24 SZT.
- TRZYPOKOJOWE 8 SZT.

MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt
Uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektura
nr 19/ZPOIA/OKK/2009

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
RUUM MACIEJ WITCZAK TEL : 501125397
UL. MOSTOWA 14 / LOK 3 / PIĘTRO 4 / 87-300 BRODNICA
INWESTOR
CIECHOCIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. , 87-720 CIECHOCINEK, UL. BEMA 23A
INWESTYCJA
KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM

PROJEKTOWAŁ
MGR INŻ. ARCH. MACIEJ WITCZAK

19/ZPOIA/OKK/2009

ADRES

SŁOŃSK GÓRNY, DZIAŁKI 1825/1;1825/2;1825/3, GMINA CIECHOCINEK

BRANŻA
ARCHITEKTURA

FAZA
PROJEKT KONCEPCYJNY

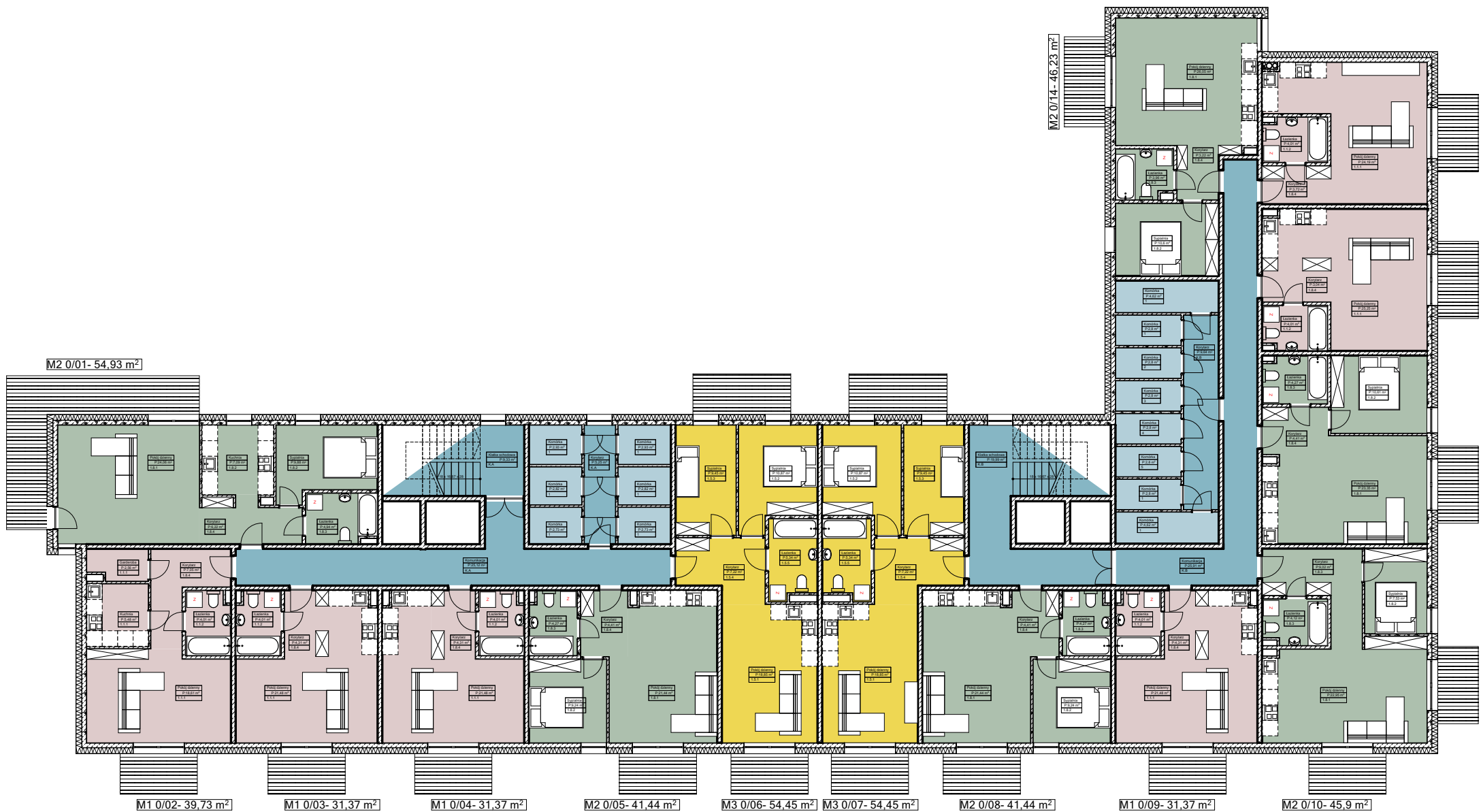
SKALA
1:200

NAZWA RYSUNKU
KONDYGNACJA PARTERU

DATA
02.10.2025

02

ruum



LICZBA MIESZKAŃ NA KONDYGNACJI:

- JEDNOPOKOJOWE 6 SZT.
- DWUPOKOJOWE 6 SZT.
- TRZYPOKOJOWE 2 SZT.

ŁĄCZNIE NA PARTERZE : 14 SZT.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI MIESZKAŃ:

- M2 1/01- 54,93 m²
- M1 1/02- 39,73 m²
- M1 1/03- 31,37 m²
- M1 1/04- 31,37 m²
- M2 1/05- 41,44 m²
- M3 1/06- 54,45 m²
- M3 1/07- 54,45 m²
- M2 1/08- 41,44 m²
- M1 1/09- 31,37 m²
- M2 1/10- 45,9 m²
- M2 1/11- 44,89 m²
- M1 1/12- 31,37 m²
- M1 1/13- 33,6 m²
- M2 1/14- 46,23 m²

ŁĄCZNIE PUM PARTERU: 585,16 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMUNIKACJI:

- KŁATKA K.A - 9,33 m²
- KŁATKA K.B - 19,99 m²
- KOMUNIKACJA K.A - 25,12 m²
- KOMUNIKACJA K.B - 25,91 m²
- KORYTARZ K.A - 5,25 m²
- KORYTARZ K.B - 9,64 m²

ŁĄCZNIE KOMUNIKACJA: 100,25 m²

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI KOMÓREK:

- KOMÓRKA - 4,62 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 2,8 m²
- KOMÓRKA - 4,62 m²
- KOMÓRKA - 2,93 m²
- KOMÓRKA - 2,93 m²
- KOMÓRKA - 2,82 m²
- KOMÓRKA - 2,82 m²
- KOMÓRKA - 2,73 m²
- KOMÓRKA - 2,73 m²

ŁĄCZNIE KOMÓRKI: 45,27 m²

ŁĄCZNIE POW. UŻYTKOWA
KONDYGNACJI : 730,56 m²

MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt
Uprawnienia budowlane
do projektowania budowlanych
w specjalności architektonicznej
nr 19/ZPOIA/OKK/2009

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
RUUM MACIEJ WITCZAK TEL : 501125397
UL. MOSTOWA 14 / LOK 3 / PIĘTRO 4 / 87-300 BRODNICA
INWESTOR
CIECHOŃCIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. , 87-720 CIECHOCINEK, UL. BEMA 23A
INWESTYCJA
KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM

PROJEKTOWAŁ
MGR INŻ. ARCH. MACIEJ WITCZAK
19/ZPOIA/OKK/2009

ADRES

SŁOŃSK GÓRNY, DZIAŁKI 1825/1;1825/2;1825/3, GMINA CIECHOCINEK

BRANŻA
ARCHITEKTURA

FAZA
PROJEKT KONCEPCYJNY

SKALA
1:200
DATA
02.10.2025

NAZWA RYSUNKU
KONDYGNACJA POWTARZALNA
03











Data wydruku: 2025-10-24 godz. 11:49

Data	Opis	Kwota
Data operacji 2025-10-24	PRZELEW ELIXIR - ONLINE	-17,00 PLN
Data księgowania 2025-10-24	Z rachunku: 21 1090 1506 0000 0001 4202 2835 MACIEJ WITCZAK UL. PRUSZYŃSKIEGO 19/50 87-300 BRODNICA Na rachunek: 52 9550 0003 2008 0077 0277 0001 Um ciechocinek Tytuł: Przelew za pełnomocnictwo	

Dokument jest wydrukiem komputerowym i nie wymaga dodatkowych podpisów oraz stempla bankowego.

Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 17, 00-854 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000008723. NIP 896-000-56-73. REGON 930041341. Wysokość kapitału zakładowego 1 021 893 140 zł. Wysokość kapitału wpłaconego 1 021 893 140 zł.