

Toruń dnia 14.11.2024r.

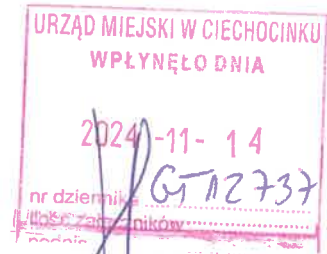
**INWESTOR:**

**GRUPA MARROW**  
sp. z o.o.

ul. Polna 100/6B  
87-100 Toruń

pełnomocnik:  
A-Symetria  
Agata Kołodzińska  
ul. Młodzieżowa 14/2  
87-100 Toruń  
nr tel.: 512283012

*kolodzinska.agata@gmail.com*



**Burmistrza Ciechocinka**  
**ul. Kopernika 19**  
**87-720 Ciechocinek**

## WNIOSEK

**o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**  
**zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018**  
**o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych**

### CZ. I- INWESTYCJA MIESZKANIOWA

*Wskazane we wniosku parametry odnoszą się do Rozdziału II, ust. 7 pkt1-13 Ustawy;*

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem- Teren inwestycji znajduje się w Ciechocinku przy ulicy Ogrodowej 12, i obejmuje część działki 040102\_1.0001.873/1. Granicę terenu pokazano na mapie będącej załącznikiem do wniosku. (*Załącznik nr1*)
2. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 4500 m<sup>2</sup>  
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 5700 m<sup>2</sup>
3. Minimalna liczba mieszkań: 95  
Maksymalna liczba mieszkań: 125
4. Inwestycja w całości o funkcji mieszkaniowej; nie planuje się lokalizacji funkcji handlowej ani innych usług towarzyszących;
5. Obecnie teren jest niezagospodarowany, porośnięty średniowysoką zielenią i niewielkimi drzewami. Zmiana zagospodarowania i uzbrojenia terenu będzie polegać na stworzeniu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej składającej się z trzech budynków „B”, „C” i „D” na garażach podziemnych (budynek „A” znajduje się na terenie objętym planem miejscowym z 2019 roku; wniosek o pozwolenie na budowę budynku „A” został złożony w lipcu 2024r.). Planuje się także lokalizację dwóch parkingów naziemnych na 28 miejsc postojowych i 17 miejsc postojowych, obsługiwanych osobnymi zjazdami- założono dwa zjazdy z ulicy Ogrodowej. Ukształtowanie terenu zostanie dostosowane do planowanych dróg

wewnętrznych i parkingów, dojść, wjazdów do garaży podziemnych. Na terenie planuje się również plac zabaw. Zostanie też zaprojektowane niezbędne dla realizowanej inwestycji uzbrojenie terenu.

6. Teren zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Ogrodowej, w której znajdują się sieci- kanalizacja i sieć elektryczna, sieć gazowa i wodociągowa przebiega przez działkę inwestora; Sieć gazowa musi zostać częściowo przebudowana, w związku z kolizją z projektowaną zabudową; Istniejące sieci zaznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 (Załącznik nr 2)

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

a)

- zapotrzebowanie na wodę- 32,3m<sup>3</sup>/dobę
- zapotrzebowanie na energię elektryczną- 322 kW
- zapotrzebowanie na gaz – od 210 do 680m<sup>3</sup>/dobę
- sposób odprowadzenia ścieków- do sieci kanalizacyjnej sanitarnej, w ulicy Ogrodowej
- ogrzewanie – z kotłowni gazowej
- ilość miejsc postojowych- zgodnie z wymaganiami ustawy 1,5 miejsca postojowego/ mieszkanie. Przedłożona koncepcja zakłada 119 mieszkań, co daje zapotrzebowanie na 179 miejsc postojowych (zaokrąglając w górę), zaprojektowano 180 miejsc postojowych na terenie inwestycji w formie 3 hali garażowych podziemnych i dwóch parkingów naziemnych;
- sposób zagospodarowania odpadów: dwa miejsca gromadzenia odpadów w postaci placzyków na kontenery półpodziemne o łącznej pojemności 5x4,5 m<sup>3</sup>= 22,5m<sup>3</sup> z podziałem na odpady zmieszane, plastik i metal, szkło, papier i bioodpady.

b) Planuje się inwestycję w formie zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – wyłącznie o funkcji mieszkaniowej - składającej się z 3ch budynków „B”, „C” i „D” z garażami podziemnymi. Inwestycja zakłada również 2 parkingi naziemne obsługiwane dwoma zjazdami z ulicy Ogrodowej. Teren inwestycji zostanie ukształtowany w sposób zapewniający dojścia do klatek schodowych i na plac zabaw, który zlokalizowano wewnątrz założenia, pomiędzy budynkami. Na terenie zaplanowano także 2 wiaty na rowery, 2 miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz zieleń urządzoną w postaci nasadzeń o niskiej i średniej wysokości, trawników, niskich drzew. Pozostałą powierzchnię zieloną stanowią ogródki przynależne do mieszkań na parterze. Założenia urbanistyczne, funkcjonalne i estetyczne zaprezentowano w przedstawionej koncepcji dołączonej do wniosku.

c)

-charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Powierzchnia działki 873/1:              | 11187 m <sup>2</sup>     |
| Powierzchnia terenu objętego wnioskiem:  | 6911 m <sup>2</sup>      |
| Intensywność zabudowy:                   | 1,74                     |
| Powierzchnia biologicznie czynna         | 2084m <sup>2</sup> (30%) |
| Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań | 5635 m <sup>2</sup>      |
| Szacowana liczba mieszkań                | 119                      |
| Szacowana liczba miejsc postojowych      | 180                      |
| Ilość kondygnacji                        | 4                        |
| Wysokość budynków                        | 14,3 m                   |

-wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

Zapotrzebowanie i jakość wody, ilość, jakość i sposób odprowadzenia ścieków – do istniejącej sieci miejskiej; nie wpływają na pogorszenie warunków środowiskowych.

Odpadki bytowe powstające przy eksploatacji obiektu przez mieszkańców winny być wyrzucane do kontenerów o odpowiedniej pojemności i wywożone na wysypisko śmieci. Budynki mieszkalne oraz garaż nie będą źródłem znacznej emisji hałasu, wibracji i promieniowania. Na terenie działki przeznaczono niewielkie drzewa do wycinki;. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji. Obiekt nie będzie powodował negatywnego oddziaływania na środowisko. Zastosowane materiały na ściany oraz izolacja, będą spełniać wymogi akustyczne dla budynku.

7a. Dostęp do ogólnodostępnego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wykazano w punkcie 13.4 poprzez spełnienie wymaganej odległości do Parku Zdrojowego w Ciechocinku. Jako teren rekreacyjny na terenie inwestycji zaprojektowano plac zabaw o powierzchni minimum 0,5m<sup>2</sup>/ mieszkanie zgodnie z wymogami warunków technicznych. Wymagana powierzchnia placu zabaw dla 119 mieszkań wynosi 59,5 m<sup>2</sup>. Zaprojektowany plac zabaw na przedstawionej koncepcji ma powierzchnie 67 m<sup>2</sup>.

8. Numer księgi wieczystej nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

dz. 873/1 KW WL1A/00020679/1

9. Numery działek i księgi wieczystej, dla których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35. ust 1 ww ustawy:

dz. 866 dr KW WL1A/00002088/9

10. Nieruchomości drogowe, przez które konieczne jest przejście przewidywanego uzbrojenia terenu:

dz. 866 dr KW WL1A/00002088/9

11. Na projektowanym terenie obowiązuje plan miejscowy Uchwała nr V/34/98 Rady Miasta w Ciechocinku z dnia 21 grudnia 1998 roku. Teren znajduje się w jednostce planu miejscowego MN/U (obszar numer 9). Planowana inwestycja nie spełnia warunków Planu w następujących aspektach:

Ad § 8.1. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego granicami planu w obszarze nr 9

Ad 1.) Plan określa funkcję budownictwa jednorodzinne – projektowana koncepcja zakłada **budownictwo wielorodzinne**, analogicznie do budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie. Szerokość ulicy Ogrodowej- zgodnie ze stanem istniejącym; Linie zabudowy ustalono 8m od granicy działki, analogicznie do budynków sąsiednich zlokalizowanych na działkach 874/3, 875/3, 876,3;

Ad 3.) Punkt trzeci planu odnosi się ponownie do linii zabudowy- ustalając ją 6m od granicy z ulicą Ogrodową; jak wyżej: nową, nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono 8m od granicy z istniejącą ulicą Ogrodową, zgodnie z położeniem zabudowy sąsiedniej;

Ad 4.) Budynki mieszkalne projektować o wysokości min. 2 kondygnacje- ten punkt planu został spełniony; z dachem dwuspadowym lub wielospadowym- projektuje się zabudowę z dachem płaskim. Decyzję taką podjęto biorąc pod uwagę nowo projektowaną zabudowę na terenach

sąsiednich, a przede wszystkim plan miejscowy nr XVI/97/19 z dnia 19 listopada 2019 roku obowiązujący na pozostałej części działki numer 873/1, a także formę zabudowy na działkach 846/4 (istniejące budynki wielorodzinne z dachem płaskim po przeciwnej stronie ulicy), 2732/5 2732/4 (projektowana zabudowa wielorodzinna, pięciokondygnacyjna z dachem płaskim);

12. Na planowanym terenie nie uchwalono jeszcze planu ogólnego gminy. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Ciechocinek- teren znajduje się w strefie MK- zabudowy mieszkaniowej i usługowej o kształtującej się strukturze . Ponadto planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustawą o utworzeniu parku kulturowego.
13. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacyjnym wymienionym w rozdziale 3, art. 17 Ustawy

Ad 17.1 Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

1) inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Ogrodowa poprzez 2 projektowane zjazdy. (*Załącznik nr 3 – decyzja na lokalizację zjazdów*). Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 roku, dla budynków niskich ZL IV, droga pożarowa nie jest wymagana.

Druga część treści podpunktu 1. dotyczy przypadku, gdy teren nie ma dostępu do drogi publicznej; wtedy należałoby zaprojektować drogę wewnętrzną, spełniającą wymagania dla drogi pożarowej, natomiast ten przepis nie dotyczy wnioskowanego terenu, który dostęp do drogi publicznej posiada.

2) inwestycja ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej- instalacje w ulicy Ogrodowej;

3) inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej, istniejąca sieć przebiega w ulicy Ogrodowej;

Ad 2. Miasto Ciechocinek ma 10442 mieszkańców, co kwalifikuje go jako miasto poniżej 100 000 mieszkańców;

1) przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 550m – wymagane 1000m – przystanek Polna Krystynka; (*Załącznik nr 4*)

2) obwodowa szkoła podstawowa znajduje się w odległości 2000m – jest to Szkoła Podstawowa numer 3 w Ciechocinku. Wymagana odległość do szkoły to 3000m. (*Załącznik nr 5*)

Ad 3. Dołączono pismo o zapewnieniu miejsca w szkole; (*Załącznik nr 6*)

Ad 4. Dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wykazano poprzez spełnienie odległości do Parku Zdrojowego – 1200 m (*Załącznik nr 7*) – odległość ta ma wynosić mniej niż 3000 m. Przyjmując 4m<sup>2</sup>/ mieszkańca (202 mieszkańców), wymagana powierzchnia terenu rekreacji wynosi 808 m<sup>2</sup>. Powierzchnia Parku Zdrojowego wynosi około 19 ha

Ad 4a.

1) udział powierzchni biologicznie czynnej na planowanej inwestycji, zgodnie z przedstawioną

koncepcją zagospodarowania terenu, wynosi 30,15 % - przy wymaganych 25%. Dostęp do terenu wypoczynku i rekreacji wykazano w punkcie 4.

2) liczba miejsc do parkowania: dla 119 mieszkań zaprojektowano 180 miejsc postojowych; zgodnie z wymaganiami 1,5 miejsca postojowego/ mieszkanie – zapotrzebowanie wynosi 178,5 miejsca postojowego;

Ad. 4b, 4c, 4d – nie dotyczy

Ad. 5. Wszystkie powyższe wymagania spełniono w oparciu o infrastrukturę istniejącą.

Ad. 6

1) Wysokość zabudowy projektowanej – 4 kondygnacje;

2) nie dotyczy;

Ad 7. nie dotyczy.

Ad.8. Liczba mieszkańców Ciechocinka wynosi 10442 mieszkańców

Ad. 9. Planowana liczba mieszkańców zgodnie ze wskaźnikiem 1 mieszkaniec/ 28 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosi 202 osób.

Ad. 10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym lub pieczo- jezdnym;

Ad. 11. Odległości ustalono w odniesieniu do obiektów w gminie Ciechocinek;

## UZASADNIENIE

Inwestor wykazuje, że jest w stanie spełnić wszystkie wymogi dotyczące lokalizacji zabudowy względem istniejącej infrastruktury. Dodatkowo planowana inwestycja będzie przedłużeniem istniejącej zabudowy w obrębie ulicy Ogrodowej oraz uzupełnieniem zabudowy zaprojektowanej na pozostałej części działki, zgodnie z obowiązującym tam planem miejscowym.

Aspekty, w których inwestor nie spełnia Planu Miejscowego, bądź zapisy Planu budzące wątpliwości zostały szczegółowo przeanalizowane, opisane i uzasadnione, mając na uwadze poszanowanie istniejącego układu urbanistycznego. Proponowane rozwiązania spełniają wysokie standardy architektoniczne, a prezentowana koncepcja wpisuje się w charakter dzielnicy.

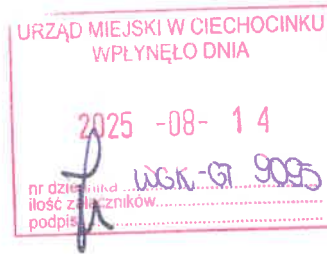
A. Kelich

Toruń dnia 12.08.2025r.

**INWESTOR:**

**GRUPA MARROW sp. z o.o.**  
ul. Polna 100/6B  
87-100 Toruń

**PEŁNOMOCNIK:**  
**A-SYMETRIA PRACOWNIA ARCHITEKTURY**  
**Agata Kołodzińska**  
Młodzieżowa 14/2  
87-100 Toruń  
nr tel.: 512283012  
kolodzinskaagata@gmail.com



**Burmistrz Ciechocinka**

ul. Mikołaja Kopernika 19  
87-720 Ciechocinek

Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ogrodowej w Ciechocinku

W odpowiedzi na pismo z dnia 15.11.2024 uzupełniamy wniosek w zakresie :

- wskazano powiązanie przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu w Koncepcji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz we wniosku
- przedmiotowa inwestycja , dla której zostanie wydane pozwolenia na budowę wymaga przejścia instalacji kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy energetycznych przez działkę drogową nr 866
- Maksymalną wysokością budynków jest wysokość 13,6m  
W związku ze zmniejszoną wysokością budynków , zmniejszy się ilość kondygnacji projektowanych budynków oraz minimalna ilość mieszkań
- minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania to 25m<sup>2</sup>  
- maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania to 90 m<sup>2</sup>
- poprawiono na stronie 4 wniosku informacje że sieć wodociągowa przebiega przez działkę inwestora , nie drogową

A. Kołodzińska

Toruń dnia 12.02.2026r.

**INWESTOR:**

**GRUPA MARROW sp. z o.o.**

ul. Polna 100/6B

87-100 Toruń

**PEŁNOMOCNIK:**

**A-SYMETRIA PRACOWNIA ARCHITEKTURY**

**Agata Kołodzińska**

Młodzieżowa 14/2

87-100 Toruń

nr tel.: 512283012

kolodzinskaagata@gmail.com

**Burmistrz Ciechocinka**

ul. Mikołaja Kopernika 19

87-720 Ciechocinek

Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ogrodowej w Ciechocinku – wniosek z dnia 14.11.2024

- W związku z brakiem wymogu ustawowego dotyczącego ilości miejsc postojowych dla projektowanych mieszkań przychylamy się do zapisu od 1 do 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie.
- Wnoskujemy o zmianę punktu 9 z art.35 na treść nie dotyczy, w art. 38 działka nr 866 WL1A/00002088/9
- uzupełniamy aktualne zaświadczenie o wpisie na listę samorządu zawodowego architektów.



Toruń dnia 11.03.2026r.

**INWESTOR:**

**GRUPA MARROW sp. z o.o.**  
ul. Polna 100/6B  
87-100 Toruń

**PEŁNOMOCNIK:**  
**A-SYMETRIA PRACOWNIA ARCHITEKTURY**  
**Agata Kołodzińska**  
Młodzieżowa 14/2  
87-100 Toruń  
nr tel.: 512283012  
kolodzinskaagata@gmail.com

**Burmistrz Ciechocinka**

ul. Mikołaja Kopernika 19  
87-720 Ciechocinek

Dotyczy: Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ogrodowej  
w Ciechocinku – wniosek z dnia 14.11.2024

- Wnoskujemy o możliwość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych
- w uzupełnieniu do geometrii dachu § 9.4 – dach płaski od 1° do 5°
- uzupełniamy informacje o pow. zabudowy i utwardzeń § 9.6a
  - a) powierzchnia zabudowy od 25 % do 40% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia utwardzona od 25% do 40 %
- uzupełniamy informacje dotyczącą ogrzewania budynków § 9.6e
  - obiekty będą ogrzewane gazem z projektowanej indywidualnej kotłowni gazowej , przewidzianej do realizacji na kondygnacji parterowej. Projektowane są kotły kondensacyjne w układzie kaskadowym.

