

P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WAŁDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 623/39;623/40 , POŁOŻONYCH PRZY UL. ZDROJOWEJ
W CIECHOCINKU**

2024 -12- 09

ET 10788

Szanowni Państwo,

jako wnioskodawca, Remigiusz Wałdowski, reprezentujący, P.P.U.H „EURO-PLAST” REMIGIUSZ WAŁDOWSKI , ul. gen. Józefa Bema 146 87-720 Ciechocinek, nr dowodu AZS 978056 , 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 **623/39;623/40** obręb Ciechocinek, o łącznym obszarze 2317 m², objętych Księgą Wieczystą NR:

- działka nr 623/39, - WL 1A / 000 31 795 / 0
- działka nr 623/40 - WL 1A / 000 31 795 / 0

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. Z 2020 r.poz.219).

Z poważaniem

P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WAŁDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 623/39;623/40 , POŁOŻONYCH PRZY UL. ZDROJOWEJ
W CIECHOCINKU**

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

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**

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

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z powierzchnią użytkową mieszkalną wynoszącą : 2350 m².

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

Wnioskuje się minimalną liczbę mieszkań : 30 mieszkań
Wnioskuje się maksymalną liczbę mieszkań : 50 mieszkań

Wnioskuje się mieszkania o powierzchni użytkowej : od 25 – 80 m²

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z 43 mieszkaniami o zróżnicowanej strukturze t.j. mieszkania jedno/,dwu, trzy, czteropokojowe. Projektowana powierzchnia mieszkań w proponowanej koncepcji od 35,90 – 68,75 m².

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 nieznaczonej różnicy wysokości wahającej się w granicach 0,5 m. Najniższa rzędna terenu wynosi 45,6 m n.p.m. , najwyższy punkt 46,0 m n.p.m.

Przedstawiony projekt zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z jednopiętrowym garażem podziemnym. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działki z drogi 715/4 ul. Zdrojowa. 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 posiada częściowe uzbrojenie, które zostanie zlikwidowane lub przebudowane. Projekt zakłada doprowadzenie nowych przyłączy z sieci przebiegających w ul. Zdrojowej, w tym : elektroenergetycznego, gazowego, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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

Wszystkie trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci przebiegających wzdłuż ul. Zdrojowej. 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 – 15,4 m³/d z projektowanych przyłączy do sieci miejskiej fi 275 w ul. Zdrojowej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – 180 kW

Zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz dla budynku 45000 m³/rok – projektowanym przyłączem z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zdrojowej.

Odprowadzenie ścieków – do projektowanej kanalizacji sanitarnej fi 300 w ul. Zdrojowej na podstawie warunków przyłączeniowych – ilość odprowadzonych ścieków 15,4 m³/d

Odprowadzenie wód opadowych z budynków – do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zdrojowej fi 400 – w ilości 18,81 l/s w czasie deszczu nawalnego

Sposób zagospodarowania odpadów – odpady pochodzące z gospodarstw domowych będą przechowywane w wyznaczonych, miejscach gromadzenia odpadów, w śmietniku wbudowanym w budynek. Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.

Ilość miejsc postojowych – w koncepcji projektuje się 65 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych, wg przelicznika 1,5 miejsca na jednostkę mieszkalną.

43 mieszkania x 1,5 = 65 miejsc postojowych. Zaprojektowano 48 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 7 na terenie.

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 przynależą będą pomieszczenia pomocnicze takie jak: komórki lokatorskie, pom. techniczne i gospodarcze. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek 623/39 i 623/40 z działki drogowej 715/4 ul. Zdrojowej. 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), które będą powiązane z chodnikiem wykonanym w pasie drogowym ul. Zdrojowej. Na terenie przewiduje się lokalizację placu zabaw. Miejsce gromadzenia odpadów stałych przewidziano jako pomieszczenie w projektowanym obiekcie.

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

Powierzchnia działki = 2317 m² = 100%

Wnioskowane parametry inwestycji:

1. Wnioskowana powierzchnia zabudowy od 20 do 40 % powierzchni działki

2. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna od 25 do 60 %, 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. 40 %

4. Wysokość budynków do attyki: do 12 m licząc od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektów

5. Wysokość budynków do kalenicy: do 12m *Ośrodek*

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 2,5

Dane inwestycji wg przedstawionej koncepcji:

Powierzchnia zabudowy budynku wg proponowanej koncepcji
873 m² = 37,67 %

Powierzchnia biologiczna 100% - 334,55 m² , 50% - 241,31 m² , powierzchnia placu zabaw – 54,24 m², łącznie 628,28 m². = 27,11 %.

w tym 628,28 m² tj. 100% pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

Powierzchnia utwardzona 815,72 m² – 35,2 %

Powierzchnia całkowita łączna : 5283 m²

Wskaźnik intensywności zabudowy wg koncepcji : 5283/2317 = 2,28

Zestawienie łączne przedstawione w koncepcji architektonicznej:

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 2350 m²

Powierzchnia komunikacji ogólnej (kondygnacje mieszkalne + garaż) = 359,01 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych = 46,59 m²

Powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich = 130,4 m²

Powierzchnia garażu podziemnego = 1478,48 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie = 4362,48 m²

Obiekty ogrzewane będą gazem z projektowanych indywidualnych kotłowni gazowych. Proponowane będą kotły kondensacyjne w układach kaskadowych. Do ogrzania ciepłej wody użytkowej projektuje się zewnątrz 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 wносить 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 3,0 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 urządnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Projektowana inwestycja przewiduje wykorzystanie powierzchni 628,28 m² tj. 100% 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:

1. działka nr 623/39 - WLIA/100034495/0

2. działka nr 623/40 - _____ a _____

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 715/2 ul. Zdrojowa w Ciechocinku - WLAA/00031023/8
o.c.a.

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 MN/U, zawartymi w § 6 pkt. 5. ww Uchwały, projektowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia poniższych warunków:

5. Ustalenia szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego planem Nr 7:

1) cały teren objęty planem Nr 7 otrzymuje symbol - MN/U z funkcją terenu budownictwa

jednorodzinnego z dopuszczeniem prowadzenia usługi nieuciążliwej, - **warunek niespełniony, planowana budowa budynku wielorodzinnego**

2) plan obejmuje nieruchomości: nr 632/1, /3 i /4, gdzie istnieje możliwość wydzielenia 3 – ch działek, wraz z wjazdem szer. 10,0 m w głąb nieruchomości dla wydzielenia trzech działek, po jednej z każdej z nieruchomości o nr: 633, 634, 635/1, - **nie dotyczy**

3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej wzdłuż ul. Gen. Bema na budownictwo jednorodzinne w pasie gruntu szerokości 50,0 m licząc od ulicy w głąb danej nieruchomości, - **nie dotyczy**

4) w terenie budownictwa jednorodzinnego dopuszcza się zabudowę usługami nieuciążliwymi; zakaz budowy hurtowni i magazynów z substancjami ropopochodnymi, - **warunek spełniony, w ramach inwestycji nie planuje się wprowadzania usług uciążliwych**

5) pomiędzy nieruchomościami nr 631 i 632 istnieje ul. Stawowa, dla której ustala się symbol „KD1” z pasem regulacyjnym szerokości 10,0 m, - **nie dotyczy**

6) następne nieruchomości objęte planem Nr 7 to nr 623/3 (z istniejącym obiektem o wartościach kulturowych lokalnych oraz z obiektami szklarniowymi), a także nieruchomość nr 623/8 - gdzie ustala się zmianę funkcji z obecnego użytkowania rolniczego na funkcję budownictwa mieszkalno – usługowego, - **nie dotyczy**

7) ustalenia dla zabudowy: budynki dwukondygnacyjne z wysokim dachem i poddaszem użytkowym; linia zabudowy od ul. Zdrojowej 15,0 m od krawędzi jezdni; wielkość działek budowlanych ustala się na ca 1000 m², o szerokości frontu ca 20,0 m,

- **warunek niespełniony w zakresie dachów wysokich, poddaszy użytkowych i ilości kondygnacji. Inwestycja zakłada realizację budynku czterokondygnacyjnego, z dachem płaskim, bez poddasza użytkowego.**

- **Inwestycja spełnia warunek odległości linii zabudowy min. 15m od ul. Zdrojowej. Planowana inwestycja na załączonej koncepcji w odległości ok. 18m.**

8) budynki zaliczone do obiektów „o wartościach kulturowych lokalnych” oznaczone nr porządkowym wg wytycznych nr 25 i 27, które projektuje się do adaptacji dla funkcji usługowo - mieszkalnej wymagają uzyskania warunków zabudowy od Konserwatora Zabytków, - **nie dotyczy**

6. Ustalenia ogólne zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla planów Nr 3, Nr 4, Nr 5, Nr 6, i Nr 7.

Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi muszą w realizacji uwzględniać ustalenia:

1) nowe budynki mieszkalne budować w linii zabudowy 6,0 m od granicy z ulicą jeżeli opis

szczególony nie stanowi inaczej, - **warunek spełniony, nowy budynek realizowany w odległości powyżej 6m od granicy z ulicą**

2) budynki mieszkalne projektować o wysokości min. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym, lub wielospadowym, - **warunek niespełniony**

3) dopuszcza się oprócz funkcji podstawowej mieszkalnictwa funkcję usług - jak handlu podstawowego, pokoi gościnnych i gastronomii, przeznaczonych dla obsługi pensjonariuszy sanatorium, wczasowiczów i stałych mieszkańców, - **nie dotyczy**

- 4) na działkach budowlanych dopuszcza się budowę budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, bez poddaszy użytkowych, o powierzchni niezbędnej dla prowadzenia funkcji towarzyszącej domu mieszkalnemu, **-nie dotyczy, budynki gospodarcze nie są planowane do realizacji** szczególnie w zakresie zapewnienia urządzeń technicznych jak: kotłownie opał, kuchnie letnie, spiżarnie,
- 5) wprowadza się zakaz przebudowy istniejących budynków gospodarczych usytuowanych w we wnętrzu istniejących działek na funkcję mieszkalną, **- nie dotyczy**
- 6) nowe działki mogą powstać tylko z charakteru rozdzielania współwłasności jeżeli zapewniona zostanie powierzchnia każdej z nich nie mniejsza niż 1500m², oraz dojazd do niej od ulicy publicznej o szerokości 5,0m, **- nie dotyczy**
- 7) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, chociaż nie będą należeć do grupy obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, **- warunek spełniony**
- 8) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem Nr 3, 4, 5, 6 i 7:
- a) ulica Gen. Bema i ul. Kopernika posiadają uzbrojenie, do którego podłączone są istniejące budynki, a także po uzgodnieniach z gestorami sieci – nowe obiekty, **- warunek niespełniony, realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej z ul. Zdrojowej**
- b) w ulicy Kopernika istnieje sieć: kanalizacyjna o średnicy K Ø 300, wodociągowa o średnicy W Ø 150, gazociąg o średnicy Ø 100 PE oraz linia telekomunikacyjna i sieć elektryczna, **- nie dotyczy**
- c) zaopatrzenie w ciepło rozwiązywane jest indywidualnie, należy dążyć do zmiany opału z węglowego na płynny lub gazowy, **- warunek spełniony**

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 na ul. Zdrojową. tj. ul. Juliusza Słowackiego. 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/m², wykonany z elementów NRO (nierozprzestrzeniających ognia), niekapiących i nieopadających pod

84 osób x 4m² = 336 m²

Powierzchnia Parku Sosnowego – 5,5 ha

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 628,28 m² – 27,11 % , w tym 628,28 m² tj. 100 % pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Ilość miejsc postojowych – w koncepcji projektuje się 65 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych, wg przelicznika 1,5 miejsca na jednostkę mieszkalną. 43 mieszkania x 1,5 = 65 miejsc postojowych. Zaprojektowano 58 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 7 na terenie.

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 12 m.

7. Dla przedmiotowej inwestycji nie występuje konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z treścią USTAWA 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 9 listopada 2010 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 zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja realizowana będzie na terenie o powierzchni łącznej wynoszącej 2317 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.

2317 m² < 20000 m² – nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

b) konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlegają garaże, parkingi

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 ul. Zdrojowej ,do przeciwpożarowej obsługi projektowanych budynków. 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 przebiegających w ul. Zdrojowej, na podstawie warunków nr 42/WK/2024.

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

Zapotrzebowanie na energię elektryczną zapewnione z projektowych złączy kablowych na działce. Przyłącze z istniejącej sieci w ul. Zdrojowej, na podstawie warunków : P/24/035736

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 – 391 m od granicy działki 623/40. Przystanek położony przy ul. Zdrojowej 39.

- 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 10% = 9 dzieci w wieku szkolnym

$2348 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 84 \text{ osób}$.

Odległość do najbliższej szkoły SP nr 3 im. Polskich Olimpijczyków ul. Woj. Polskiego 37 – 2,6 km
Odległość do szkoły SP nr 1 im. Piłsudskiego ul. Mikołaja Kopernika 18 – 1,2 km

- b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Szacowana liczba mieszkańców 84 osób, w tym 3,5 % = 3 dzieci w wieku przedszkolnym
Odległość do najbliższego przedszkola samorządowego nr 1, ul. Widok 9 - 1 ,0 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 2 km – wymagana powierzchnia wg wskaźnika

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 związanej obsługą miejsc postojowych (dojazdy), zjazd do garażu podziemnego.

Powierzchnia łączna hal garażowych (drogi i miejsca postojowe) wynosi 1478,48 m². 1478,48 + 67,70 m² (zjazd do garażu) + 282,67 m² (utwardzenia drogowe na terenie + miejsca postojowe na terenie) = 1828,85 m² < 5000 m² - nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z poważaniem

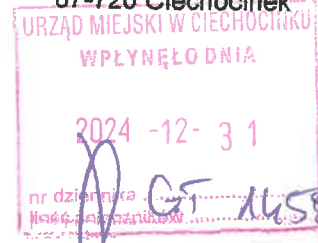


P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WALDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek



ODPOWIEDŹ GT.670.3.2024

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek



Szanowni Państwo,

poniżej zamieszczam uzupełnienia do wątpliwości wskazanych w piśmie z dnia 12.12.2024:

- a) wnioskodawca jest P.P.U.H „EURO-PLAST” REMIGIUSZ WALDOWSKI
- b) korekta nazwiska dokonana w załączonym piśmie przewodnim oraz wniosku
- c) w załączeniu przesyłam skan decyzji z pieczęcią ostateczności
- d) w pkt. 7 wniosku omyłko podano nieprawidłową liczbę projektowanych w koncepcji miejsc postojowych w garażu podziemnym tj. 48 miejsc. Prawidłowa liczba miejsc w garażu podziemnym wynosi 58. Dokonany korekty w pkt. 7.
- e) zgodnie z wymaganiami ustawy , inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie , który ma zapewniony 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;

Teren opracowania posiada istniejący , bezpośredni zjazd z drogi publicznej i nie zachodzą w tym przypadku przesłanki do wskazywania przebiegu drogi wewnętrznej. Ustawodawca przewidział spełnienie warunku na dwa sposoby, zjazd albo dostęp pośredni. Wariant drogi wewnętrznej z uwagi na bezpośrednie połączenie z ul. Zdrojową nie był rozpatrywany. W załączonym projekcie zagospodarowania terenu wskazano jednak kolorem czerwonym, wzdłuż ul. Zdrojowej przebieg drogi p.poż, która dla tego typu budynków nie jest wymagana, ale zdaniem projektanta wskazana celem poprawy warunków p.poż.

- f) skorygowano nazwę drogi w treści wniosku
- g) w załączeniu kopia decyzji z dokumentem izby
- h) skorygowano nazwę aktualnego rozporządzenia w treści wniosku

Z poważaniem

P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WALDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 623/39;623/40 , POŁOŻONYCH PRZY UL. ZDROJOWEJ
W CIECHOCINKU**

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

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**

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

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z powierzchnią użytkową mieszkalną wynoszącą : 2350 m².

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

Wnioskuje się minimalną liczbę mieszkań : 30 mieszkań
Wnioskuje się maksymalną liczbę mieszkań : 50 mieszkań

Wnioskuje się mieszkania o powierzchni użytkowej : od 25 – 80 m²

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę jednego budynku mieszkalnego z 43 mieszkaniami o zróżnicowanej strukturze t.j. mieszkania jedno/,dwu, trzy, czteropokojowe. Projektowana powierzchnia mieszkań w proponowanej koncepcji od 35,90 – 68,75 m².

- 4. określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego 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 0,5 m. Najniższa rzędna terenu wynosi 45,6 m n.p.m. , najwyższy punkt 46,0 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 działki drogowej 715/4 ul. Zdrojowa. Dodatkowo wprowadza się dojazd 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 posiada częściowe uzbrojenie, które zostanie zlikwidowane lub przebudowane. Projekt zakłada doprowadzenie nowych przyłączy z sieci przebiegających w ul. Zdrojowej, w tym : elektroenergetycznego, gazowego, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

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

Wszystkie trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci przebiegających wzdłuż ul. Zdrojowej. 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 – 15,4 m³/d z projektowanych przyłączy do sieci miejskiej fi 275 w ul. Zdrojowej.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – 180 kW

Zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz dla budynku 45000 m³/rok – projektowanym przyłączem z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zdrojowej.

Odprowadzenie ścieków – do projektowanej kanalizacji sanitarnej fi 300 w ul. Zdrojowej na podstawie warunków przyłączeniowych – ilość odprowadzonych ścieków 15,4 m³/d

Odprowadzenie wód opadowych z budynków – do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zdrojowej fi 400 – w ilości 18,81 l/s w czasie deszczu nawalnego

Sposób zagospodarowania odpadów – odpady pochodzące z gospodarstw domowych będą przechowywane w wyznaczonych, miejscach gromadzenia odpadów, w śmietniku wbudowanym w budynek. Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.

Ilość miejsc postojowych – w koncepcji projektuje się 65 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych, wg przelicznika 1,5 miejsca na jednostkę mieszkalną.

43 mieszkania x 1,5 = 65 miejsc postojowych. Zaprojektowano 58 miejsc postojowych w garażu podziemnym I 7 na terenie.

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 przynależą będą pomieszczenia pomocnicze takie jak: komórki lokatorskie, pom. techniczne i gospodarcze. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek 623/39 i 623/40 z działki drogowej 715/4 ul. Zdrojowej. 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), które będą powiązane z chodnikiem wykonanym w pasie drogowym ul. Zdrojowej. Na terenie przewiduje się lokalizację placu zabaw. Miejsce gromadzenia odpadów stałych przewidziano jako pomieszczenie w projektowanym obiekcie.

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

Powierzchnia działki = 2317 m² = 100%

Wnioskowane parametry inwestycji:

1. Wnioskowana powierzchnia zabudowy od 20 do 40 % powierzchni działki
2. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna od 25 do 60 %, 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. 40 %
4. Wysokość budynków do attyki : do 12 m licząc od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektów
5. Wysokość budynków do kalenicy : do 12 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 2,5

Dane inwestycji wg przedstawionej koncepcji:

Powierzchnia zabudowy budynku wg proponowanej koncepcji
873 m² = 37,67 %

Powierzchnia biologiczna 100% - 334,55 m² , 50% - 241,31 m² , powierzchnia placu zabaw – 54,24 m², łącznie 628,28 m². = 27,11 %.

w tym 628,28 m² tj. 100% pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

Powierzchnia utwardzona 815,72 m² – 35,2 %

Powierzchnia całkowita łączna : 5283 m²

Wskaźnik intensywności zabudowy wg koncepcji : 5283/2317 = 2,28

Zestawienie łączne przedstawione w koncepcji architektonicznej:

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 2350 m²

Powierzchnia komunikacji ogólnej (kondygnacje mieszkalne + garaż) = 359,01 m²

Powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych = 46,59 m²

Powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich = 130,4 m²

Powierzchnia garażu podziemnego = 1478,48 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie = 4362,48 m²

Obiekty ogrzewane będą gazem z projektowanych indywidualnych kotłowni gazowych. Proponowane będą kotły kondensacyjne w układach kaskadowych. Do ogrzania ciepłej wody użytkowej projektuje się zewnątrz 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 3,0 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 628,28 m² tj. 100% 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:

1. działka nr 623/39 -
2. działka nr 623/40 -

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 715/2 ul. Zdrojowa w Ciechocinku

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 MN/U, zawartymi w § 6 pkt. 5. ww Uchwały, projektowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia poniższych warunków:

5. Ustalenia szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego planem Nr 7:

- 1) cały teren objęty planem Nr 7 otrzymuje symbol - MN/U z funkcją terenu budownictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem prowadzenia usługi nieuciążliwej, - **warunek niespełniony, planowana budowa budynku wielorodzinnego**
- 2) plan obejmuje nieruchomości: nr 632/1, /3 i /4, gdzie istnieje możliwość wydzielenia 3 – ch działek, wraz z wjazdem szer. 10,0 m w głąb nieruchomości dla wydzielenia trzech działek, po jednej z każdej z nieruchomości o nr: 633, 634, 635/1, - **nie dotyczy**
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zagrodowej wzdłuż ul. Gen. Bema na budownictwo jednorodzinne w pasie gruntu szerokości 50,0 m licząc od ulicy w głąb danej nieruchomości, - **nie dotyczy**
- 4) w terenie budownictwa jednorodzinnego dopuszcza się zabudowę usługami nieuciążliwymi; zakaz budowy hurtowni i magazynów z substancjami ropopochodnymi, - **warunek spełniony, w ramach inwestycji nie planuje się wprowadzania usług uciążliwych**
- 5) pomiędzy nieruchomościami nr 631 i 632 istnieje ul. Stawowa, dla której ustala się symbol „KD1” z pasem regulacyjnym szerokości 10,0 m, - **nie dotyczy**
- 6) następne nieruchomości objęte planem Nr 7 to nr 623/3 (z istniejącym obiektem o wartościach kulturowych lokalnych oraz z obiektami szklarniowymi), a także nieruchomość nr 623/8 - gdzie ustala się zmianę funkcji z obecnego użytkowania rolniczego na funkcję budownictwa mieszkalno – usługowego, - **nie dotyczy**
- 7) ustalenia dla zabudowy: budynki dwukondygnacyjne z wysokim dachem i poddaszem użytkowym; linia zabudowy od ul. Zdrojowej 15,0 m od krawędzi jezdni; wielkość działek budowlanych ustala się na ca 1000 m², o szerokości frontu ca 20,0 m,

- **warunek niespełniony w zakresie dachów wysokich, poddaszy użytkowych i ilości kondygnacji. Inwestycja zakłada realizację budynku czterokondygnacyjnego, z dachem płaskim, bez poddasza użytkowego.**

- **Inwestycja spełnia warunek odległości linii zabudowy min. 15m od ul. Zdrojowej. Planowana inwestycja na załączonej koncepcji w odległości ok. 18m.**

8) budynki zaliczone do obiektów „o wartościach kulturowych lokalnych” oznaczone nr porządkowym wg wytycznych nr 25 i 27, które projektuje się do adaptacji dla funkcji usługowo - mieszkalnej wymagają uzyskania warunków zabudowy od Konserwatora Zabytków, - **nie dotyczy**

6. Ustalenia ogólne zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla planów Nr 3, Nr 4, Nr 5, Nr 6, i Nr 7.

Tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi muszą w realizacji uwzględniać ustalenia:

- 1) nowe budynki mieszkalne budować w linii zabudowy 6,0 m od granicy z ulicą jeżeli opis szczegółowy nie stanowi inaczej, - **warunek spełniony, nowy budynek realizowany w odległości powyżej 6m od granicy z ulicą**
- 2) budynki mieszkalne projektować o wysokości min. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym, lub wielospadowym, - **warunek niespełniony**
- 3) dopuszcza się oprócz funkcji podstawowej mieszkalnictwa funkcję usług - jak handlu podstawowego, pokoi gościnnych i gastronomii, przeznaczonych dla obsługi pensjonariuszy sanatorium, wczasowiczów i stałych mieszkańców, - **nie dotyczy**

4) na działkach budowlanych dopuszcza się budowę budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, bez poddaszy użytkowych, o powierzchni niezbędnej dla prowadzenia funkcji towarzyszącej domu mieszkalnemu, **-nie dotyczy, budynki gospodarcze nie są planowane do realizacji** szczególnie w zakresie zapewnienia urządzeń technicznych jak: kotłownia opału, kuchnie letnie, spiżarnie,

5) wprowadza się zakaz przebudowy istniejących budynków gospodarczych usytuowanych w we wnętrzu istniejących działek na funkcję mieszkalną, **- nie dotyczy**

6) nowe działki mogą powstać tylko z charakteru rozdzielania współwłasności jeżeli zapewniona zostanie powierzchnia każdej z nich nie mniejsza niż 1500m², oraz dojazd do niej od ulicy publicznej o szerokości 5,0m, **- nie dotyczy**

7) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, chociaż nie będą należeć do grupy obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego, **- warunek spełniony**

8) ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem Nr 3, 4, 5, 6 i 7:

a) ulica Gen. Bema i ul. Kopernika posiadają uzbrojenie, do którego podłączone są istniejące budynki, a także po uzgodnieniach z gestorami sieci – nowe obiekty, **- warunek niespełniony, realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej z ul. Zdrojowej**

b) w ulicy Kopernika istnieje sieć: kanalizacyjna o średnicy K Ø 300, wodociągowa o średnicy W Ø 150, gazociąg o średnicy Ø 100 PE oraz linia telekomunikacyjna i sieć elektryczna, **- nie dotyczy**

c) zaopatrzenie w ciepło rozwiązywane jest indywidualnie, należy dążyć do zmiany opału z węglowego na płynny lub gazowy, **- warunek spełniony**

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 na ul. Zdrojową. . 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/m², 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 ul. Zdrojowej ,do przeciwpożarowej obsługi projektowanych budynków. 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 przebiegających w ul. Zdrojowej, na podstawie warunków nr 42/WK/2024.

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

Zapotrzebowanie na energię elektryczną zapewnione z projektowych złączy kablowych na działce. Przyłącze z istniejącej sieci w ul. Zdrojowej, na podstawie warunków : P/24/035736

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 – 391 m od granicy działki 623/40. Przystanek położony przy ul. Zdrojowej 39.

- 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 10% = 9 dzieci w wieku szkolnym

$2348 \text{ m}^2 / 28\text{m}^2 = 84 \text{ osób}$.

Odległość do najbliższej szkoły SP nr 3 im. Polskich Olimpijczyków ul. Woj. Polskiego 37 – 2,6 km

Odległość do szkoły SP nr 1 im. Piłsudskiego ul. Mikołaja Kopernika 18 – 1,2 km

- b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Szacowana liczba mieszkańców 84 osób, w tym 3,5 % = 3 dzieci w wieku przedszkolnym

Odległość do najbliższego przedszkola samorządowego nr 1, ul. Widok 9 - 1,0 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 2 km – wymagana powierzchnia wg wskaźnika

84 osób x 4m² = 336 m²

Powierzchnia Parku Sosnowego – 5,5 ha

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 628,28 m² – 27,11 % , w tym 628,28 m² tj. 100 % pow. biologicznej jako ogólnodostępny , nieogrodzony, urządzony teren rekreacji i sportu.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Ilość miejsc postojowych – w koncepcji projektuje się 65 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych, wg przelicznika 1,5 miejsca na jednostkę mieszkalną.
43 mieszkania x 1,5 = 65 miejsc postojowych. Zaprojektowano 58 miejsc postojowych w garażu podziemnym i 7 na terenie.

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 12 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 w 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 2317 m². Na potrzeby koncepcji przyjęto , że powierzchnia zabudowy przytoczona w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będzie równa z powierzchni terenu zainwestowania.

2317 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 związanej obsługą miejsc postojowych (dojazdy), zjazd do garażu podziemnego.

Powierzchnia łączna hal garażowych (drogi i miejsca postojowe) wynosi 1478,48 m². 1478,48 + 67,70 m² (zjazd do garażu) + 282,67 m² (utwardzenia drogowe na terenie + miejsca postojowe na terenie) = 1828,85 m² < 5000 m² - nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Z poważaniem



P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WALDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

ODPOWIEDŹ GT.670.3.2024.2025

Szanowni Państwo,

poniżej zamieszczam uzupełnienie do pisma, :

- ad.1 . Informuję, że prawidłowa i wnioskowana wysokość do kalenicy podana została we wniosku z dnia 9.12.2024. Proszę o przyjęcie wysokości wynoszącej 12,6 m.
ad.2. Składam oryginały dokumentów do potwierdzenia za zgodność.

Z poważaniem



2025-03-06
HOK-65
24.06

P.P.U.H. „EURO-PLAST”
REMIGIUSZ WALDOWSKI
ul. gen. Józefa Bema 146
87-720 Ciechocinek

Burmistrz Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**UZUPEŁNIENIE WNIOSKU WS USTALENIA
LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH DZ. NR 623/39;623/40, POŁOŻONYCH
PRZY UL. ZDROJOWEJ W CIECHOCINKU**

Szanowni Państwo,

proszę o uwzględnienie sprostowania w pkt. 9 wniosku, dotyczącego , wskazania 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. , uzasadnienie :

W związku z wydanymi dla inwestycji warunkami przyłączeniowymi do sieci gazowej nr W800/0000074641/00001/2024/00000 z dnia 08.05.2024 r., za nieruchomość w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1., należy uznać działkę 892/4, przez teren której, przebiega sieć gazowy wskazana jako miejsce włączenia projektowanego przyłącza gazowego.

Z poważaniem

