

Domum Development Sp. z o.o.
ul. Św. Jakuba 10/23
87-100 Toruń

URZĄD MIEJSKI W CIECHOCINKU
WPLYNĘŁO DNIA
22. 09. 2021
nr dziennika
ilość załączników 67 9012
podpis

Rada Miasta Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**UZUPEŁNIENIE WNIOSEKU O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 901/1;901/2;901/3;901/5; 901/6 POŁOŻONYCH PRZY UL. SŁOWACKIEGO
W CIECHOCINKU**

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Domum Development Sp. z o.o., ul. Św. Jakuba 10/23, 87-100 Toruń, NIP 8 792701750, w nawiązaniu do pisma nr GT.670.4.2021 z dnia 08.09.2021, składam pismo z uzupełnieniem treści wniosku.

1. Jako załącznik do pisma składam zaświadczenie Burmistrza Ciechocinka o spełnieniu warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej.
2. Załączam kopię zaświadczenia o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów oraz zaświadczenie o nadaniu uprawnień do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń.
3. Informacje dotyczące decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uzupełniono w treści wniosku pkt 14.
4. W załączeniu przedkładam certyfikat dotyczący mapy zasadniczej.
5. Informację nt. zapotrzebowania na gaz uzupełniono w treści wniosku . PKT. 7 ppkt a.
6. Informację nt. drogi ppoż uzupełniono w pkt. 13 ppkt 1. 1).
7. Załączam oświadczenie inwestora.
8. Informuję, że planowane do wykonania sieci uzbrojenia terenu będą przebiegać przez działki publiczne nr **901/7;903;2359** .
9. Załączam kopię warunków przyłączeniowych MPWiK ws. przyłącza wod – kan.
10. Wszystkie rysunki zostały opieczątowane pieczęcią z nr uprawnień osoby sporządzającej koncepcję.

Informuję jednocześnie, że zmianie uległa lokalizacja zjazdu do podziemnego garażu wielostanowiskowego, który jest obecnie planowany z ul. Słowackiego. Zamian podyktowana została brakiem możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej z terenu działek 901/4 i 876/2. W związku z powyższym przedkładam wniosek ze zmienionymi parametrami budynków uwzględnionymi w części opisowej i rysunkowej.

Z poważaniem



Domum Development Sp. z o.o.
ul. Św. Jakuba 10/23
87-100 Toruń

URZĄD MIEJSKI W CIECHOCINKU
WPLYNĘŁO DNIA
06. 09. 2021
nr dziennika
ilość załączników 97 8528
podpis

Rada Miasta Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH
DZ. NR 901/1;901/2;901/3;901/5; 901/6 POŁOŻONYCH PRZY UL. SŁOWACKIEGO
W CIECHOCINKU**

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Domum Development Sp. z o.o., ul. Św. Jakuba 10/23, 87-100 Toruń, NIP 8792701750, zwracam się do Rady Miasta Ciechocinka o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, infrastruktura techniczną i drogową, zjazdem na terenie nieruchomości stanowiącej działki **901/1;901/2;901/3;901/5; 901/6** obręb Ciechocinek, o łącznym obszarze 4695 m², objętych Księga Wieczystą NR. WL1A 00040400/1 WL1A 00040385/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu, 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



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 – 33,6 m³/d z projektowanych przyłączy do sieci miejskiej fi 150 w ul. Słowackiego

Zapotrzebowanie na energię elektryczną – 368 000 kWh/rocznie - na podstawie wydanych warunków przyłączeniowych

Zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz 114 000 m³/rok – projektowanym przyłączem z gazociągu średniego ciśnienia w ul. Słowackiego

Odprowadzenie ścieków – do projektowanej kanalizacji sanitarnej w ul. Słowackiego na podstawie warunków przyłączeniowych

Odprowadzenie wód opadowych z budynków – na teren własny zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi.

Sposób zagospodarowania odpadów – odpady pochodzące z gospodarstw domowych będą przechowywane w wyznaczonych, wentylowanych, miejscach gromadzenia odpadów, projektowanych na poziomie garażu podziemnego. Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.

Ilość miejsc postojowych – projektuje się 46 miejsc postojowych t.j. 0,5 mp/mieszkanie. Wszystkie miejsca zlokalizowane w garażu podziemnym.

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 trzech budynków mieszkalnych, w trzech etapach oraz wybudowanie wspólnego garażu podziemnego. Budynek 1 zaprojektowany na osi wschód - zachód, budynki 2 i 3, projektowane na osi wschód – zachód.

Projektuje się jeden wspólny zjazd do garażu podziemnego z 46 miejscami postojowymi. Zjazd w dwóch kierunkach, proponowany z terenu działki 901/7 tj. ul. Juliusza Słowackiego.

W celu zachowania możliwie największej powierzchni naturalnej (biologicznie czynnej), koncepcja nie zakłada budowy miejsc postojowych na terenie opracowania.

Wejścia do klatek schodowych projektowanymi ciągami pieszymi (chodnikami), które będą powiązane z chodnikiem wykonanym w pasie drogowym ul. Słowackiego.

Powierzchnia działki = 4695 m² = 100%

Łączna powierzchnia zabudowy budynków 1/2/3 = 1632 m² = 34,76 %

Powierzchnia zabudowy budynku 1 = 616 m²

Powierzchnia zabudowy budynku 2 = 508 m²

Powierzchnia zabudowy budynku 3 = 508 m²

Powierzchnia biologiczna = 2653 m² - 56,51 %

Powierzchnia utwardzona = 410 m² - 8,73 %

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 zagospodarowania 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 pomarańczowym i literami ABCDE.

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

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych z powierzchnią użytkową mieszkalną wynoszącą : 4529,10 m².

Zakłada się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań wynoszącą 4500 m², maksymalną powierzchnię wynoszącą 5000 m² (uwzględniając antresole nad ostatnią kondygnacją mieszkalną).

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

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych z 91 mieszkaniami o zróżnicowanej strukturze t.j. mieszkania jedno/,dwo-, i trzypokojowe.

Zakłada się minimalną ilość mieszkań na poziomie 90 jednostek mieszkalnych, maksymalną ilość mieszkań na 100 – w przypadku realizacji inwestycji składającej się z mieszkań jednopokojowych.

- 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 1,5 m. Najniższa rzędna terenu wynosi 45,1 m n.p.m., najwyższy punkt 46,4 m n.p.m.

Przedstawiony projekt zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w trzech etapach wraz z jednopowierzchniowym garażem podziemnym. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działki z działek drogowych 901/7 ul. Juliusza Słowackiego, bezpośrednio do garażu podziemnego. Dodatkowo wprowadza się dojścia do budynków w postaci chodników z betonowej kostki brukowej.

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

Teren nie posiada istniejącego uzbrojenia. Projekt zakłada doprowadzenie nowych przyłączy z sieci przebiegających w ul. Słowackiego.

- 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 przyłączy elektroenergetyczne.

Wszystkie trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci przebiegających wzdłuż ul. Słowackiego. Szczegóły zobrazowano na Rys. A02 – koncepcja uzbrojenia terenu.



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;
Nie dotyczy.

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 inwestycji obowiązuje UCHWAŁA NR XXXIX/487/02 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych Miasta Ciechocinka. Ustalenia dla poszczególnych terenów Rejonu „Południe”

Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dale terenu, określonego symbolem 30 MN/U, zawartymi w § 42. ww Uchwały, projektowana inwestycja mieszkaniowa nie spełnia poniższych warunków:

- budowę zabudowy jednorodzinnej – **warunek niespełniony**
- wysokości max. 10,5 m wraz z poddaszem użytkowym – **warunek niespełniony**
- miejsca postojowe w ilości 2 m.p. Na działkę – **warunek niespełniony**
- pow. biologicznie czynna na działka min. 56,51 % - **warunek niespełniony**

W zakresie ochrony środowiska t.j. zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu w tym również tzw. uciążliwości nie normowane (np. odory) lub pogarszających stan środowiska (w rozumieniu przepisów szczególnych) – **projekt spełnia stawiane wymagania.**

12. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

UCHWAŁA NR XXXV/195/17 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 29 maja 2017 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka.

Planowany sposób zagospodarowania wg zał nr 2. kierunki zagospodarowania przestrzennego – teren MK – zabudowa mieszkaniowa i usługowo o kształtującej się strukturze. Teren wg kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta (jednostki strukturalne) - Jednostka mieszkalno – wielofunkcyjna.

III. Mieszkaniowo - wielofunkcyjna Obszar lokalizacji funkcji mieszkalnych oraz usług związanych z obsługą głównie mieszkańców, rzadziej turystów i kuracjuszy. Obszar ukształtowanej i kształtującej się zabudowy mieszkaniowej. Wymaga on restrukturyzacji, przekształceń i modernizacji starej zabudowy i dostosowania jej do nowych standardów. Zainwestowanie intensywne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy jednorodzinnej, willowej i pensjonatowej ekstensywne.

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa o kształtującej się strukturze MK. Tereny w przeważającej części kształtującej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z niezbędną infrastrukturą techniczną i społeczną oraz zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Kierunki zagospodarowania przestrzennego



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

Projektuje się trzy budynki o wysokości max. 12 m, licząc od poziomu terenu przed wejściem głównym do obiektów. Każdy budynek będzie posiadał 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, w postaci wspólnego garażu.

Zestawienie łączne:

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 4529,10 m²
Powierzchnia komunikacji ogólnej = 589,66 m²
Powierzchnia pomieszczeń technicznych = 24,90 m²
Powierzchnia śmietników = 33,42 m²
Powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich = 862,99 m²
Powierzchnia garażu podziemnego = 1412,56 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie = 7452,63 m²

Budynek etapu 1 : posiada 35 mieszkań, podzielone na dwa segmenty z indywidualnymi klatkami schodowymi oraz kondygnację podziemną.

Powierzchnia użytkowa mieszkań = 1666,06 m²

Budynek etapu 2 : posiada 28 mieszkań, podzielone na dwa segmenty z indywidualnymi klatkami schodowymi oraz kondygnację podziemną.

Powierzchnia użytkowa mieszkań = 1431,52 m²

Budynek etapu 3 : posiada 28 mieszkań. Podzielone na dwa segmenty z indywidualnymi klatkami schodowymi oraz kondygnację podziemną.

Powierzchnia użytkowa mieszkań = 1431,52 m²

Obiekty ogrzewane będą gazem z projektowanych indywidualnych kotłowni gazowych, przewidzianych do realizacji na kondygnacji parteru każdego obiektu. 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 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).

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



Wysokość dla zabudowy wielorodzinnej: Maximum wysokości 15 m – **warunek spełniony**,
projektowane budynki 12 m

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

1. 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 ul. Juliusza Słowackiego. W celu ograniczenia powierzchni utwardzonych na działce, projektuje się jeden zjazd bezpośredni do garażu podziemnego wielostanowiskowego, zlokalizowanego pod budynkami.

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. Słowackiego, a także planowanej na terenie działek 901/4 i 876/2 drogi, do przeciwpożarowej obsługi projektowanych budynków.

- 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. Słowackiego, na podstawie warunków nr 41/wk/2021 wydanych przez MPWiK w Ciechocinku.

- 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. Słowackiego.

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 – 850m od granicy działki 901/2. 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,



1. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kwartale mieszkaniowym wyznaczonym ulicami 700-lecia, Topolowej, Piaskowej, Granicznej i Żytniej i zachodnią granicą działki nr 1005/1, ze względu na ochronę enklawy leśnej oraz zakaz kształtowania zabudowy w formie ogrodzonych osiedli mieszkaniowych. **Nie dotyczy**

2. Kształtowanie zabudowy w sposób tworzący miejską przestrzeń o wysokiej jakości architektury i układu urbanistycznego miasta. **Projektuje się budynki nawiązujące skalą do obiektów sąsiedzkich, o wysokich walorach estetycznych.**

3. Eksponowanie zabytkowych obiektów związanych z historycznym rozwojem miasta. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechocinka Kierunki rozwoju Projekt - listopad 2016 str. 26 **Nie dotyczy.**

4. Nakaz zachowania lokalnych gabarytów budynków w sytuacjach konieczności uzupełniania istniejącej zabudowy pojedynczymi obiektami. **Nie dotyczy.**

5. Uzupełnianie zabudowy miasta w sposób zapewniający zachowanie i wyeksponowanie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy układami zabudowy a obszarami zieleni miejskiej. **Spełniony. Teren inwestycji nawiązuje dogodną relację przestrzenną z istniejącymi, sąsiednimi obiektami oraz obszarami zieleni miejskiej. Projektuje się budynki o wysokości 12 m, zgodne ze średnią wysokością zabudowy sąsiedniej.**

6. Zachowanie istniejących i kształtowanie nowych przestrzeni publicznych w oparciu o system terenów zieleni publicznej i układ komunikacyjny. **Nie dotyczy.**

7. Nakaz kształtowania zabudowy publicznej i terenów publicznych w dostosowaniu do osób niepełnosprawnych. **Obiekty mają zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych do wszystkich kondygnacji budynku i infrastruktury na terenie.**

8. Ochrona wynikająca z odpowiednich przepisów, w tym wynikających z objęcia strefą uzdrowiskową „B” i „C” oraz strefą ochrony konserwatorskiej-historycznej struktury przestrzennej miasta, ochrony przyrody w odniesieniu do zakazów zabudowy wzdłuż cieku wodnego Dopływ z Ciechocinka i zasad zagospodarowania przestrzennego w związku z położeniem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska. **Projektowana inwestycja wpisuje się w ogólne wytyczne WKZ, powierzchnia przekształceń nie przekracza dopuszczalnych parametrów wpływających negatywnie na Obszary Chronionego Krajobrazu.**

9. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie przy jednoczesnym maksymalnym ograniczeniu terenów parkingów na poziomie terenu. **Zapewniono 0,5 miejsca postojowe na mieszkanie. Zapewniono wszystkie miejsca postojowe w garażu podziemnym – warunek spełniony**

10. Nakaz systemowego rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ciepłownictwa. **Obiekt obsługiwany przez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej przebiegające w Ul. Słowackiego – warunek spełniony.**

11. Zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta. **Inwestycja komunikowana z terenami miejskimi istniejącą ulicą Słowackiego. Zapewniająca dostęp do wszelkich terenów miejskich.**

12. Wskaźniki kształtowania zabudowy zapisano w rozdziale 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Tabela 4. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu wg terenów funkcjonalnych

Zabudowy mieszkaniowej i usługowej o kształtującej się strukturze;
Pow. zabudowy - Maximum 60% Minimum 40% - **projektowana powierzchnia zabudowy 34,76 % warunek niespełniony**



zainwestowania.

4695 m² < 5000 m² – nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlegają garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,2 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.

Powierzchnia łączna hali garażowej (drogi i miejsca postojowe) wynosi 1412,56 m², powierzchnia zajazdu do garażu 23 m² = łącznie 1435,56 m² < 2000 m² - nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Szacowana liczba mieszkańców 162 osoby, w tym 10% (16) dzieci w wieku szkolnym i 10 w wieku przedszkolnym.

4529,10 m² / 28m² = 162 osoby.

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

Odległość do szkoły SP nr 1 im. Piłsudskiego ul. Mikołaja Kopernika 18 – 1,75 km

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

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).

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 1,1 km – wymagana powierzchnia wg wskaźnika 162 osoby x 4m² = 648 m²

Powierzchnia Parku Sosnowego – 5,5 ha

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.

14. 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 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, paragraf 3, ust.1 pkt 53 :

1. konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podlega zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy 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 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 4695 m². Na potrzeby koncepcji przyjęto, że powierzchnia zabudowy przytoczona w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będzie równa z powierzchni terenu



Domum Development Sp. z o.o.
ul. Św. Jakuba 10/23
87-100 Toruń

Burmistrza Miasta Ciechocinka
ul. Mikołaja Kopernika 19
87-720 Ciechocinek

Ciechocinek, 21.09.2021r.

Oświadczenie

Oświadczam, że planowana inwestycja dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach dz. nr 901/1;901/2;901/3;901/5; 901/6, położonych przy ul. Słowackiego w Ciechocinku, 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



OW.4450.1.2021

Domum Development Sp. z o.o.
ul. Św. Jakuba 10/23
87-100 Toruń

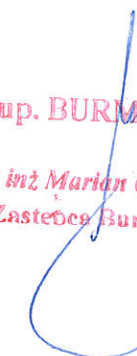
ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) w związku z art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycjach towarzyszących (Dz. U. z 2021 poz. 1538)

zaświadczam, że:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Ciechocinku,
 - Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Polskich Olimpijczyków w Ciechocinku,
 - Przedszkole Samorządowe Nr 1 „Bajka” w Ciechocinku
- posiadają możliwości przyjęcia nowych uczniów w liczbie dzieci wskazanych we wniosku o wydanie zaświadczenia tj. 16 uczniów do szkół oraz 10 dzieci do przedszkola.

Z up. BURMISTRZA
mgr inż. Mariusz Ogrodowski
Zastępca Burmistrza





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Maciej Witczak

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **19/ZPOIA/OKK/2009**, jest wpisany na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **ZP-0609**.

Członek czynny od: 22-07-2009 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 05-07-2021 r. Szczecin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Piotr Błażejowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

ZP-0609-977A-AC1Y-3D34-429E



Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

ZACHODNIOPOMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

I.dz. 77/2009

Szczecin, dnia 29.06.2009 r.

sygnatura akt: 7/OKK/UpB/2009

DECYZJA nr 19/ZPOIA/OKK/2009

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust 2; art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., nr 156, poz. 1118 ze zmianami: Dz. U. z 2006 r., nr 170, poz. 1217; Dz. U. z 2007 r., nr 99, poz. 665; nr 88, poz. 587; nr 127, poz. 880; nr 247, poz. 1844; nr 191, poz. 1373; Dz. U. z 2008 r., nr 145, poz. 914; nr 199, poz. 1227; nr 206, poz. 1287; nr 210, poz. 1321; nr 227, poz. 1505; Dz. U. z 2009 r., nr 18, poz. 97; nr 31, poz. 206), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5, poz. 42 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r., nr 23, poz. 221, nr 153, poz. 1271 i nr 240, poz. 2052, Dz. U. z 2003 r., nr 124, poz. 1152 i nr 190, poz. 1864, Dz. U. z 2004 r., nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r., nr 150, poz. 1247 oraz Dz. U. z 2008 r., nr 210, poz. 1321), ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071 ze zmianami: Dz. U. z 2001 r., nr 49, poz. 509, Dz. U. z 2002 r., nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271 oraz nr 169, poz. 1387, Dz. U. z 2003 r., nr 130, poz. 1188 oraz nr 170, poz. 1660, Dz. U. z 2004 r., nr 162, poz. 1692 oraz Dz. U. z 2005 r., oraz nr 64, poz. 565, nr 78, poz. 682; nr 181, poz. 1524; Dz. U. z 2008 r., nr 229, poz. 1539)

stwierdza się, że

Pan
mgr inż. arch. MACIEJ WITCZAK

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA:

Tadeusz Andrzejewski Michał Bay Rajmund Borowski Maciej Furmańczyk Stanisław Kondarewicz Marek Kosy Andrzej Popiel
Sekretarz Przewodniczący

(Handwritten signatures of the commission members)

Otrzymują:

1. Pan Maciej Witczak
ul. Brzechwy 3
73-200 Choszczno
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. Zachodniopomorska Okręgowa Rada Izby Architektów
4. aa



Nr 57/4K/2021

Miejskie Przedsiębiorstwo
Wodociągów i Kanalizacji
Spółka z o.o.
w Ciechocinku
ul. Nieszawska 21, tel./fax 54 263-62-24
NIP 891-101-23-25 REGON 910515883

DOMUM DEVELOPMENT Sp. z o.o.
ul. ŚW. JAKUBA 10/23
87-100 TORUŃ

Licencja nr GN.Go.6642.598.2021_0401_CL1

- Nazwa organu wydającego licencję: STAROSTA ALEKSANDROWSKI
- Licencjodawca: Ruum Maciej Witczak NIP: 5941515265
Pruszyńskiego 19/50
87-300 Brodnica
- Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/objektu, do którego odnosi się licencja ¹⁾
1	Mapa zasadnicza w postaci rastrowej		2021-05-04	Obszar zamówienia ograniczony punktami: POLIGON1: 5859994.32,6553003.85; 5860169.32,6553003.85; 5860169.32,6553280.85; 5859994.32,6553280.85; 5859994.32,6553003.85

- Niniejsza licencja upoważnia licencjodawcę wymienionego w pkt 2 lub podmioty ustanowione przez licencjodawcę do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego²⁾ dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet
- Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjodawcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

(podpis organu lub upoważnionej osoby³⁾)

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163, z późn. zm.) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

- Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGIB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu.
- Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.
- Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
 - niewzrostalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji: cb62ac94-fea1-45d3-937d-68f54ddcdeb24
 - adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1: <https://mapa.aleksandrow.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>
 - wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy: 2021-05-05 07:47:23
 - zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;
 - pouczenie o sposobie weryfikacji: w formularzu na stronie internetowej, o której mowa w pkt 2, wpisać identyfikator, o którym mowa w pkt 1 i nacisnąć przycisk Weryfikuj

Dotyczy: warunki techniczne przyłączenia wod.-kan. dla budynku WIELORODZINNEGO
przy ul. SKOJACKIEGO 02 90111, 90112, 90116, 90115, 90113 W CIECHOCINKU

Załatwiając wniosek z dnia 2021.08.16
znak 1738 wyrażam zgodę na:

- Doprowadzenie wody z włączeniem do sieci miejskiej Ø 150 mm w ul. SKOJACKIEGO o ciśnieniu do 2,5 Atm poprzez nawiertkę typu NN TRÓJNIK 150x800 WRAZ Z ZASADĄ, OBUJĄCĄ SZERZYNKĄ
- Inny sposób podłączenia: SIEĆ WODOCIĄGOWA Z RUR PCV Ø 110 ZAKONCZONA HYDRANTEM Ø 80 WRAZ Z ZASADĄ, OBUJĄCĄ I SKŁADKĄ PRZYŁĄCZA DO BUDYNKU WŁ. WYKONAN PRZEJAZDAMI ZAKONCZONE ZASADĄ (ZASADĄ) PRZED ODOMIAROWANIEM PRZED WŁOŻENIEM Z WPK. SP. Z O.O.
- Odprowadzenie ścieków sanitarnych, przemysłowych spełniających wymogi ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz.747 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz.U. Nr 136 poz. 964 z późn. zm.) do kanału Ø 200 ul. BEWA PODRZEZ STUJNIE NA KANALE
- Inny sposób podłączenia: W UL. SKOJACKIEGO SIEĆ KANALIZACYJNA Ø 200, STUJNIE NA SIECI ZŁODNIE Z P.N. STUJNIA PODSIĘDZIA NA DR. 90111
- Odprowadzanie wód opadowych (drenażowych) spełniających wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. Nr 137 poz.984 z późn. zm.) do kanału Ø
- Inny sposób podłączenia: ZAGOSPODAROWANIE WÓD NA POSEJJI

7. Jednocześnie podajemy, że na podłączeniu:

- wodociągowym – należy zamontować wodomierz w studzience wodomierzowej przy granicy działki lub w wydzielonym pomieszczeniu budynku,
- kanalizacyjnym (ścieków sanitarnych, wód deszczowych lub drenażowych) – należy w odległości do 2,0 m od granicy nieruchomości (na terenie nieruchomości) wykonać studnię rewizyjną jako granicę przyłącza z typowym włazem żeliwnym.

Armatura jak i materiały użyte do budowy sieci lub przyłączy wodno-kanalizacyjnych winne posiadać opinię Państwowego Zakładu Higieny, stwierdzającą, że nie pogarszają jakości wody, odpowiadać Polskim Normom lub posiadać aprobatę techniczną o dopuszczeniu wyrobu do stosowania.

Ustalone warunki techniczne wodno-kanalizacyjne nie rodzą na rzecz wnioskodawcy praw do terenu oraz nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu lub zgody osób trzecich na wykonanie i włączenie urządzeń wodno-kanalizacyjnych, nie przysługuje do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. Sp. z o.o. w Ciechocinku roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymanymi warunkami technicznymi.

8. Projekt techniczny powinien zawierać:

- niniejsze warunki techniczne,
- zgodę osób trzecich w przypadku prowadzenia urządzeń wod.-kan. po terenie nie będącym własnością wnioskodawcy,
- opis techniczny,
- plan sytuacyjny w skali 1 : 500 lub 1 : 1000 (opracowany przez służby geodezyjne dla celów projektowych) z naniesieniem projektowanego przyłączenia,
- przekrój podłużny podłączenia w skali 1 : 100 lub 1 : 500 z uwidocznieniem urządzeń podziemnych istniejących i projektowanych,
- rysunki miejsca montażu wodomierza (rzut i przekrój),
- oświadczenie o służebności przesyłu,

9. Okres ważności warunków technicznych – 2 lata

Inwestor złoży oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu dla urządzeń projektowanych.

Opracowany projekt techniczny podlega uzgodnieniu przez zespół koordynacyjny Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Aleksandrowie Kujawskim.

Przed przystąpieniem do projektowania inwestor uzyska zgodę właścicieli gruntów na trasie przesyłu mediów na umieszczenie urządzeń.

Inwestor uzyska zgodę właściciela drogi na umieszczenie urządzeń w pasie drogowym (na etapie projektowania). *ul. Skołyckiego DZIAŁA M. CIECHOCINKA*

Do odbioru robót dołączyć:

- inwentaryzację powykonawczą,
- badanie wody,
- oświadczenie wykonawcy robót (zakładu koncesjonowanego).

Otrzymują:

1. *INWESTOR*
2. *MPWiK Sp. z o.o.*
3.

KIEROWNIK TECHNICZNY

inż. Piotr Zablocki