

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

URZĄD MIEJSKI W CIECHOCINKU
WPLYNĘŁO DNIA
09. 12. 2021
nr dziennika
ilość załączników 05 11671
podpis

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

**UZUPEŁNIENIE WNIOSKU 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, składam poniższe dokumenty jako uzupełnienie wniosku z dnia 06.09.2021.

1. wniosek z naniesionymi poprawkami dotyczącymi m.in. wnioskowanych parametrów inwestycji
2. Rzut garażu rys. A03 – z korekta powierzchni
3. Rzut zagospodarowania terenu i planszę sieciową rys. A.01 i A.02 – z korektą linii zabudowy, bilansu terenu oraz podaniem pow. całkowitych

Z poważaniem
Kerol Ojarnicki

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 pomarańczowym i literami ABCDE.

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

Wnioskuje się minimalną powierzchnią użytkową mieszkań wynoszącą : 3000 m²
Wnioskuje się maksymalną powierzchnią użytkową mieszkań wynoszącą : 5000 m²

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

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

Wnioskuje się minimalną liczbę mieszkań : 50 mieszkań
Wnioskuje się maksymalną liczbę mieszkań : 100 mieszkań

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

Przedstawiona koncepcja architektoniczna zakłada budowę trzech budynków mieszkalnych z 91 mieszkaniami o zróżnicowanej strukturze t.j. mieszkania jedno-, dwu-, i trzypokojowe. Projektowana powierzchnia mieszkań w proponowanej koncepcji od 28,88 – 75,23 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 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 jednopiętrowym 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, plac zabaw, miejsce gromadzenia odpadów.

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 przyłącze elektroenergetyczne.

Wszystkie trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci przebiegających wzdłuż ul. Słowackiego. 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 – 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, miejscach gromadzenia odpadów na terenie. Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.

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

Wnioskuje się o stosunek 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

Wnioskowana minimalna ilość miejsc postojowych przy założeniu 50 mieszkań : 25 mp

Wnioskowana maksymalna ilość miejsc postojowych przy 100 mieszkaniach : 50 mp

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 wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak: komórki lokatorskie, pom. techniczne i gospodarcze. 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. Na terenie przewiduje się lokalizację terenu pod projektowany plan zabaw oraz wyznaczone miejsce składowania odpadów stałych pochodzących z gospodarstw domowych.

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

Powierzchnia działki = 4690 m² = 100%

Wnioskowane parametry inwestycji:

1. Wnioskowana powierzchnia zabudowy od 25 do 40 % powierzchni działki
2. Wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna od 50 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 : do 10 %
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

Dane inwestycji wg przedstawionej koncepcji:

Powierzchnia zabudowy budynków wg proponowanej koncepcji $1/2/3 = 1632 \text{ m}^2 = 34,80 \%$, w tym:

- Powierzchnia zabudowy budynku 1 = 616 m²
- Powierzchnia zabudowy budynku 2 = 508 m²
- Powierzchnia zabudowy budynku 3 = 508 m²

Powierzchnia biologiczna = 2642 m² – 56,33 % , w tym:

- pow. biologiczna na terenie liczona jako 100% - 1632 m²
- pow. biologiczna na terenie liczona jako 50% (stropodach zielony nad garażem) – 505 m²
- pow. biologiczna stropodachów budynków liczona jako 50% - 505 m²

Pozostałe pow. liczone jako 50% nad garażem są terenami zielonymi (trawnikami) , nie kwalifikowanymi do pow. biologicznej

Powierzchnia utwardzona = 416 m² - 8,87 % (w tym zjazd do garażu podziemnego 32 m²)

Powierzchnia całkowita : budynek 1 – 1734 m²/ budynek 2 i 3 – 2032 m² / garaż – 2765 m²
Powierzchnia całkowita łączna : 8563 m²

Wskaźnik intensywności zabudowy wg koncepcji : $8563/4690 = 1,82$

Zestawienie łączne przedstawione w koncepcji architektonicznej:

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań = 4529,10 m²
Powierzchnia komunikacji ogólnej = 589,66 m²
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych = 24,90 m²
Powierzchnia użytkowa komórek lokatorskich = 841,47 m²
Powierzchnia garażu podziemnego = 1419,07 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie = 7404,20 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 mieszkania, 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 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).

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. działki nr 901/1, 901/2, 901/3, - KW Nr WL1A/00040400/1,
2. działki nr 901/5, 901/6 - KW Nr WL1A/00040399/0.

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:

1. działka nr 2359 ul. Słowackiego w Ciechocinku KW nr WL1A/00002088/9,
2. działka nr 901/7 ul. Słowackiego w Ciechocinku KW nr WL1A/00040399/0,
3. działka nr 903 (ulica równoległa do ul. Bema) w Ciechocinku KW Nr WL1A/00002088/9

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

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 do 12 m , zgodne ze średnią wysokość 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 cieków wodnych 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 postojowego na mieszkanie.
Zapewniono wszystkie miejsca postojowe w garażu podziemnym – warunek niespełniony

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. Zapewniającą 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;

1. Pow. zabudowy - Maximum 60%

- warunek spełniony - wnioskowana powierzchnia zabudowy od 30 do 40%.

- warunek spełniony - Powierzchnia zabudowy wg przedstawionej koncepcji 34,80 %

2. Wysokość dla zabudowy wielorodzinnej: Maximum wysokości 15 m

– warunek spełniony , projektowane budynki do 12 m

3. *Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% :*

- warunek spełniony - wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna od 50 do 60 %

- warunek niespełniony – powierzchnia biologicznie czynna wg przedstawionej koncepcji 56,33%,

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

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

- 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,

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 rozporządzeniu 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 4690 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.

4690 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 związanej obsługą miejsc postojowych (dojazdy), zjazd do garażu podziemnego.

Powierzchnia łączna hali garażowej (drogi i miejsca postojowe) wynosi 1419,07 m2, powierzchnia zajazdu do garażu 32 m2 = łącznie 1451,07 m2 < 2000 m2 - nie zachodzą przesłanki do uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

