

WPPGN 11.07.2019  
Kowalski

11.07.19

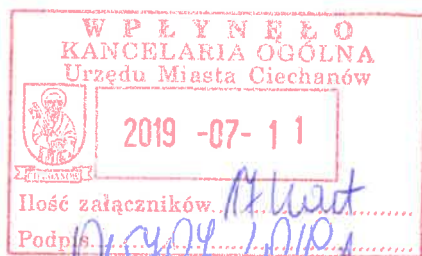
M.G.

Ciechanów, dnia 08.07.2019r.

Jerzy Przeorek  
Ul. Widna 24  
06-400 Ciechanów

**Prezydent Miasta Ciechanów**  
**Rada Miasta Ciechanów**

Plac Jana Pawła II 6  
06-400 Ciechanów



### Wniosek

### o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r.

#### Spis treści:

1. Wniosek.
2. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna.
3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12.



PP/1100969

2019-07-11 11:43:45  
Urząd Miasta Ciechanów

**Prezydent Miasta Ciechanów**  
**Rada Miasta Ciechanów**

**Wniosek**  
**o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej**  
**w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r.**

**1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej.**

Inwestycja mieszkaniowa Zielone Arkady II jest przewidziana do realizacji na działkach 942/2, 941/31 położonych przy ul. M.M. Kolbe w Ciechanowie.

**ZAŁĄCZNIK NR 1 – Fragment mapy zasadniczej uwzględniający granice terenu objętego wnioskiem**

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

Mieszkania najmniejsze – 33 m<sup>2</sup>

Mieszkania największe – 78 m<sup>2</sup>

**3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.**

Minimalna ilość mieszkań - 26

Maksymalna ilość mieszkań - 30

**4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.**

Działalność handlowa lub usługowa będzie stanowić mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

**5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeni terenu.**

Dla terenu inwestycyjnego obowiązują zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu (dalej MPZP) określonego uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 94/IX/2003 z dnia 26 czerwca 2003r. Zgodnie z MPZM przedmiotowy teren oznaczono symbolem U – funkcja podstawowa usługi z wyłączeniem inwestycji zakwalifikowanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, funkcja uzupełniająca zabudowę mieszkalną jednorodziną.

Zmiana dotyczy dopuszczenia na tym terenie realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Działki 942/2, 941/31, na których to jest planowana inwestycja mieszkaniowa Zielone Arkady II znajdują się przy ul. M.M. Kolbe w Ciechanowie.

Jest to miejsce położone między Hotelem 'Atena' a budynkiem mieszkalno – usługowym Zielone Arkady I. Około 50% powierzchni działki stanowi wyrobisko po żwirowni i strzelnicy głębokości ok. 3m. Od strony południowej znajduje się nasyp oddzielający od Hotelu 'Atena' pochodzący z wcześniejszego przemieszczania gruntu. Strona zachodnia to wysoka skarpa o różnicy

poziomów ok. 3 m, strona wschodnia przylega bezpośrednio do ul. M.M. Kolbe, północna do wcześniej zrealizowanej przeze mnie inwestycji Zielone Arkady I.

Projekt inwestycji mieszkaniowej Zielone Arkady II uwzględnia wykorzystanie istniejącego wyrobiska jako parkingu podziemnego dla mieszkańców. Od strony zachodniej zostanie zbudowana ściana oporowa, która zapobiegnie osuwaniu się gruntu skarpy, na której znajduje się parking przy Hotelu 'Atena' oraz ul. Jureckiego.

Inwestycja nie wymaga wywozu gruntu poza jej teren, jedynie jego przemieszczenie w granicach działki.

Zjazd na teren działki z ul. M.M. Kolbe odbywać się będzie istniejącym zjazdem, który zbudowałem realizując inwestycję Zielone Arkady I oraz projektowanym nowym zjazdem o parametrach zjazdu publicznego z pasa drogowego ul. M.M. Kolbe.

Projekt przewiduje zachowanie 30% terenu zielonego z komponowaniem do dotychczas zbudowanego od strony północnej budynku Zielone Arkady I. Architektonicznie stanowi wypełnienie brakującego 'elementu' między Hotelem 'Atena' a budynkiem Zielone Arkady I.

Uzbrojenie terenu w części energetycznej zostało już zrealizowane przy okazji realizowanej inwestycji Zielone Arkady I. Sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie i w istniejącym projekcie są zgody właścicieli sieci na dokonanie stosownych przyłączy.

Inwestycja nie wymaga dodatkowych zmian w uzbrojeniu terenu, gdyż dotychczas otrzymane warunki przyłączy inwestycji zabezpieczają jej potrzeby.

#### **6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.**

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasie drogowym ul. M.M. Kolbe tj. bezpośrednio przy terenie inwestycji mieszkaniowej.

- sieć wodociągowa 250mm – z niej zostanie wykonane przyłącze wody
- sieć energetyczna podziemna ENN – z niej zostanie wykonane przyłącze energii elektrycznej
- sieć gazowa gn63 – z niej zostanie wykonane przyłącze gazu do projektowanych budynków
- sieć kanalizacji DN-200 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji DN-300 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej

#### **7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej**

##### **7a. Zapotrzebowanie na wodę, energię, określenie sposobu odprowadzenia ścieków oraz innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, sposobu zagospodarowania odpadów.**

Zapotrzebowanie na wodę (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2004 Dz.U. nr 8)

Mieszkania:

- ilość osób zamieszkujących - 50MK
- norma zużycia wody na osobę - 300 dm<sup>3</sup>/MK x d
- średnie dobowe zapotrzebowanie wody – 5 m<sup>3</sup>/d
- średni dobowy zrzut ścieków – 5 m<sup>3</sup>/d

Lokale:

- ilość pracowników – 6 MK
- norma zużycia – 30 dm<sup>3</sup>/MK x d
- średnie dobowe zapotrzebowanie wody – 0,16 m<sup>3</sup>/d
- średni dobowy zrzut ścieków – 0,18 m<sup>3</sup>/d

Energia – projektowane obciążenie cieplne budynków –  $Q = 24,7$  KW

Mieszkania i lokale będą posiadały niezależną instalację CO obsługiwaną przez kondensacyjny kocioł gazowy dwufunkcyjny – moc kotłów 26 KW.

Odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci na ul. M.M. Kolbe.

Liczba miejsc parkingowych – 1,5 miejsca / 1 mieszkanie; 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

Zagospodarowanie odpadów – umowa z PUK Ciechanów.

**7b. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.**

Inwestycja zakłada realizację na działce budynki o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze.

Budynek zostanie usytuowany na działce zgodnie z warunkami terenowymi dłuższym bokiem w układzie północ – południe.

Nawiązuje tym samym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony zachodniej i północno – zachodniej umiejscowionej w odpowiednich odległościach od granicy działki.

Obiekt będzie wpisywał się gabarytowo i przestrzenie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy M.M. Kolbe.

Poprzez dopasowanie wysokościowe wypełni wolną przestrzeń pomiędzy budynkiem hotelowym 'Atena', a powstałym kilka lat temu obiektem mieszkalnym wielorodzinnym. Zamknie kompozycyjnie tę część ulicy Kolbe, tworząc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ujednolici tym samym układ urbanistyczny tej części miasta.

**ZAŁĄCZNIK NR 2 – Plan Zagospodarowania terenu**

**ZAŁĄCZNIK NR 3 - Wizualizacja planowanej inwestycji ZIELONE ARKADY II**

**7c. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**

Pow. działek ogółem – 4211,00 m<sup>2</sup>

Pow. zabudowy budynków – 1153,92 m<sup>2</sup>

Pow. utwardzona – 1360,00 m<sup>2</sup>

Pow. miejsc postojowych (parking naziemny) – 488,00 m<sup>2</sup>

Pow. miejsc postojowych (parking podziemny) – 352,00 m<sup>2</sup>

Pow. zieleni – 1209,00 m<sup>2</sup>

Wysokość całkowita – 12,0 m

Planowana budowa nie wpłynie na pogorszenie środowiska.

Zwiększenie liczby ludności na tym terenie o około 70 osób wiąże się z koniecznością zabezpieczenia wody oraz odprowadzenia ścieków, zagospodarowania odpadów.

Większa ilość osób spowoduje nasilenie ruchu na ul. M.M. Kolbe , jednakże odpowiednio zaprojektowane zjazdy zapewnią bezpieczeństwo mieszkańców i użytkowników drogi.

Zależy nam, by inwestycja Zielone Arkady II była rzeczywiście bardzo zielona, stąd 30% terenu będzie wypełniona drzewami, krzewami i kwiatami. Stanowić to będzie naturalne zabezpieczenie dla mieszkańców i środowiska sąsiedniego.

Naturalna skarpa znajdująca się od strony zachodniej zostanie zagospodarowana w formie skalnych ogrodów.

Ewentualne usługi, które będą stanowiły mniej niż 20% powierzchni będą usługami nieuciążliwymi zarówno dla mieszkańców jak i sąsiadujących działek.

Należy także stwierdzić, że zrealizowanie inwestycji zgodnie z zamierzeniem w sposób bardzo znaczący poprawi estetykę miasta na Osiedlu Zachód.

**8. Wskazanie nieruchomości wg katastru nieruchomości i księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową (wg art. 7 ust. 7 pkt 8 uprim)**

Działki 140201\_1.0040.942/2 ; 140201\_1.0040.941/31

Kw nr PL1C/00026323/0

**Wskazanie nieruchomości wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej (wg art. 7 ust. 7 pkt 10 uprim)**

Ul. M.M. Kolbe

1) Działka 140201\_1.0040.563/3

Kw nr 20647

2) Działka 140201\_1.0040.962/2

Kw nr PL1C/00028015/2

**9. Nie dotyczy**

**10. Nie dotyczy**

**11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia wielorodzinnego mieszkania wg MPZP

- wskaźnik zabudowy wynosi 20% natomiast inwestycja wymaga do 30%

- wysokość zabudowy wg MPZP wynosi 10,5m natomiast inwestycja wymaga 12m

- ilość miejsc postojowych wg MPZP – 3 miejsca / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; inwestycja przewiduje 2 miejsca / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1,5 miejsca / 1 mieszkanie.

Pozostałe zapisy planu miejscowego zagospodarowania dla terenu objętego inwestycją zostały spełnione.

**12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Wskazana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów.

**13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale nr 3 ustawy.**

Inwestycja całkowicie odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale nr 3 ustawy.

**14. Określenie lokalnych standardów urbanistycznych na terenie Miasta Ciechanów.**

**14a. Potwierdzenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w odległości od:**

- przystanku komunikacyjnego

Przystanek Kolbe - Monte Cassino ok. 60m

Przystanek Kolbe - Szymanowskiego ok. 450m



*Przystanek Kolbe – Monte Cassino*



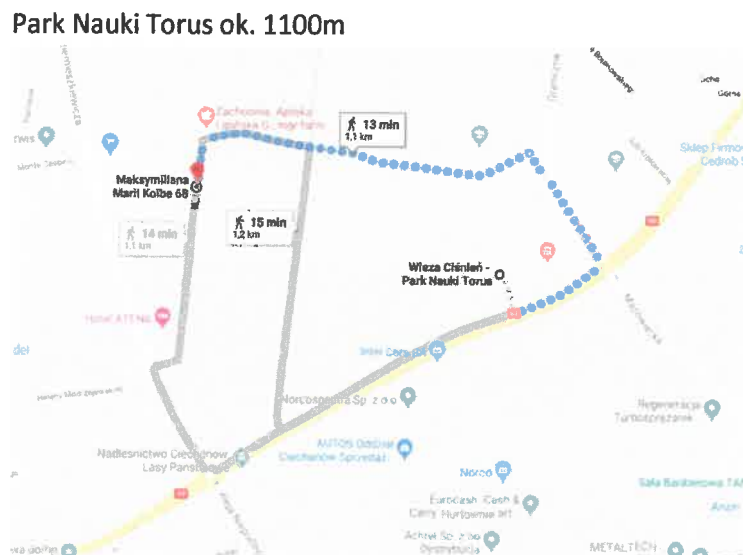
*Przystanek Kolbe - Szymanowskiego*

- szkoły

Miejski Zespół Szkół nr 2 ok. 600m



**Miejskie Przedszkole nr 8 ok. 800m**



## Miejski Zespół Szkół nr 2 ok. 600m



- budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej liczbę 3 – kondygnacji

Budynki mieszkalne w najbliższej okolicy tj. wzdłuż ulicy Zenobii Jelińskiej oraz Tadeusza Jureckiego posiadają liczbę 3 – kondygnacji. Znajdują się one w odległości nie większej niż 250 m od planowanej inwestycji.



*Lokalizacja ulicy T. Jureckiego oraz ulicy Z. Jelińskiej w stosunku do ulicy M.M. Kolbe*

### 14b. Potwierdzenie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych

Inwestycja Zielone Arkady II przewiduje budowę 26 mieszkań o łącznej powierzchni ok. 1700m<sup>2</sup> oraz powierzchni usługowej ok. 340m<sup>2</sup> (rozpatrywana jest również zamiana pow. usługowej na 5 mieszkań).

Projekt inwestycji uwzględnia budowę minimum 16 miejsc parkingowych na parkingu podziemnym oraz od 35 do 42 miejsc postojowych na parkingu naziemnym.

Projekt zapewnia odpowiednią liczbę miejsc postojowych zgodnie z uchwałą Rady Miasta nr 95/VII/2019.

**ZAŁĄCZNIK NR 4 - Plan parkingu naziemnego**

**ZAŁĄCZNIK NR 5 - Plan parkingu podziemnego**



**c. Decyzja Zarządcy drogi publicznej (ul. M. M. Kolbe) dotycząca zezwolenia na lokalizację zjazdu publicznego z drogi publicznej**

Stosowana decyzja w załączeniu.

**ZAŁĄCZNIK NR 6 - Decyzja WIMID-ID.7230.6.30.2019 z dnia 26 czerwca 2019r. na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu publicznego z pasa drogowego ul. M.M. Kolbe w Ciechanowie**

**d. Zapewnienia od poszczególnych Zarządców sieci o tym, iż teren objęty inwestycją ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej.**

Teren objęty inwestycją ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Stosowane zapewnienie / oświadczenie w załączeniu.

**ZAŁĄCZNIK NR 7 – Zapewnienie z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie Sp. z o.o. o dostawie wody i odprowadzeniu ścieków – Pismo Znak L.dz TW/4063/195/2019 z dnia 18.06.2019r.**

**ZAŁĄCZNIK NR 8 – Oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej Energa – Operator SA Pismo Znak EOP-72MMP-000707-2019**

**e. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Ciechanów zapewniające o tym, iż szkoły podstawowe i przedszkola będą w stanie przyjąć nowych uczniów.**

Stosowane zaświadczenie w załączeniu.

**ZAŁĄCZNIK NR 9 – Zaświadczenie ZTA. 211 – 3/2019 z dnia 27.06.2019r.**