

BRM + WPP
G. Gosiński

26.01.2026

Ciechanów, dnia 22.01.2026r.

Maciej Przeorek
Dominika Przeorek
Ul. Widna 24
06 – 400 Ciechanów

Rada Miasta Ciechanów
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Ciechanów
Plac Jana Pawła II 6
06 - 400 Ciechanów

W P L Y N Ę Ł O
KANCELARIA OGÓLNA
Urzędu Miasta Ciechanów

2026 -01- 23

Ilość załączników.....
Podpis.....

Pismo przewodnie w sprawie uzupełnień „Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r.” z dnia 20.11.2025.

W nawiązaniu do złożonego w dniu 20.11.2025 r. Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. oraz otrzymanej, pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przekazujemy uzupełnienie wniosku uwzględniające:

- doprecyzowanie w pkt. 2 Wniosku formy określenia minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.
- doprecyzowanie w pkt. 7a Wniosku formy określenia niezbędnej liczby miejsc postojowych.
- wskazanie w pkt. 7a Wniosku uzbrojenia i wyposażenia budynków w instalację telekomunikacyjną w tym światłowodową zapewniającą możliwość podłączenia do sieci internetowej, telewizyjnej i telefonicznej wszystkim mieszkańcom.
- wskazanie w pkt. 7a oraz pkt. 13.1.2 Wniosku sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych pochodzących z dachów oraz nawierzchni utwardzonych.
- doprecyzowanie w pkt. 4 Wniosku zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.
- doprecyzowanie i ujednoczenie nazewnictwa w treści Wniosku oraz Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej.



PP/1033198
2026-01-23 13:27:56
2026-01-23

Załączniki:

1. Wniosek
2. Koncepcja Urbanistyczno - architektoniczna

Maciej Przeorek
Dominika Przeorek

Rada Miasta Ciechanów
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Ciechanów

Modyfikacja „Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018r.” z dnia 20.11.2025 dla inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40 – Śmiecin w Ciechanowie.

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

Inwestycja mieszkaniowa 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: 35 m²

Mieszkania największe: 70 m²

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 2600 m²

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 4000 m²

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna liczba mieszkań: 40

Maksymalna liczba mieszkań: 62

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową.

Działalność handlowa lub usługowa nie będzie występować.



5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Dla terenu inwestycyjnego obowiązują zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej MPZP) określonego w Uchwale 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 jest planowana inwestycja mieszkaniowa znajdują się przy ul. M.M. Kolbe w Ciechanowie.

Jest to miejsce położone pomiędzy Hotelem „Atena” a budynkiem mieszkalno-usługowym Zielone Arkady I. Około 50% powierzchni działki stanowi wyrobisko głębokości ok. 3m. Od strony południowej znajduje się nasyp oddzielający od Hotelu „Atena”. Strona zachodnia to skarpa o różnicy poziomów ok. 3 m, strona wschodnia przylega bezpośrednio do ul. M.M. Kolbe, północna do budynku mieszkalno-usługowego Zielone Arkady I.

Projekt inwestycji będącej przedmiotem niniejszego wniosku uwzględnia wykorzystanie istniejącego wyrobiska jako parkingu podziemnego dla mieszkańców.

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 od północy zjazdem położonym na działkach będących własnością wnioskodawców oraz od wschodu planowanym, nowym zjazdem z pasa drogowego ul. M.M. Kolbe.

Projekt zakłada zachowanie min. 30% powierzchni terenów zielonych oraz harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejące otoczenie, w szczególności w kontekście budynku Zielone Arkady I położonego od strony północnej. Inwestycja architektonicznie wypełnia teren jako brakujące ogniwo urbanistyczne pomiędzy Hotelem „Atena” a budynkiem Zielone Arkady I.

Uzbrojenie terenu w części energetycznej zostało już zrealizowane na etapie historycznie zrealizowanej inwestycji Zielone Arkady I.

Sieć wodociągowa, kanalizacyjna oraz gazowa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie, dokonano stosownych uzgodnień możliwości przyłączy. Inwestycja nie wymaga dodatkowych zmian w uzbrojeniu terenu.

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,
- 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, obejmującą określenie:

- a) **Zapotrzebowania na wodę, energię oraz określenie 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 (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2004 Dz.U. nr 8):

Mieszkania:

- ilość osób zamieszkujących: 90 - 115
- norma zużycia wody na osobę: 130 dm³/MK/d
- średnie dobowe zapotrzebowanie wody: 15 m³/d
- średni dobowy zrzut ścieków: 15 m³/d

Zapotrzebowanie na energię:

- moc przyłączeniowa do 300 kW
- projektowane obciążenie cieplne budynków: Q = 224kW
- mieszkania będą posiadały niezależną instalację CO obsługiwaną przez kondensacyjne kotły gazowe dwufunkcyjne - moc kotłów 2x100 kW.

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

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo, a ewentualna nadwyżka do systemu kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. M.M. Kolbe (bezpośrednio przy planowanej inwestycji).

Liczba miejsc parkingowych zgodna ze standardami obowiązującymi na terenie Miasta Ciechanów. Minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie. Ogólna liczba miejsc postojowych powiększona o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne. Miejsca postojowe naziemne oraz zlokalizowane w garażu podziemnym. Łączna liczba miejsc postojowych: min. 66, max. 104.

Zagospodarowanie odpadów: umowa z PUK Ciechanów.

Budynki uzbrojone i wyposażone w instalację telekomunikacyjną w tym światłowodową zapewniającą możliwość podłączenia do sieci internetowej, telewizyjnej i telefonicznej.

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

Inwestycja zakłada wybudowanie dwóch budynków o podstawowej funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, połączonych garażem podziemnym.

Budynki zostaną usytuowane zgodnie z warunkami terenowymi w układzie północ – południe (wzdłuż ulicy M.M. Kolbe). Lokalizacja nawiązuje do układu zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony zachodniej i północno – zachodniej.

Inwestycja będzie wpisująca się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy M.M. Kolbe.

Poprzez dopasowanie wysokości inwestycja wypełni lukę pomiędzy budynkiem Hotelu „Atena” a istniejącym obiektem mieszkalnym wielorodzinnym z funkcją usług. Kompozycyjnie zamknie tę część ulicy M.M. Kolbe, tworząc regularną i uporządkowaną zabudowę. Tym samym ujednotoczy układ urbanistyczny tej części miasta.

ZAŁĄCZNIK NR 2 – Struktura zabudowy i zagospodarowania terenu.

ZAŁĄCZNIK NR 3 – Wizualizacja zabudowy i zagospodarowania terenu.

c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Pow. działek ogółem: 4 211,00 m²

Pow. zabudowy budynków: max. 1 400 m²

Pow. utwardzona: max. 1 350 m²

Pow. parkingu naziemnego: min. 420 m²

Pow. parkingu podziemnego: min. 1200 m²

Pow. zieleni (pow. biologicznie czynna): min. 1 280 m²

Wysokość całkowita: max. 12 m

Planowana budowa nie wpłynie na pogorszenie środowiska.

Zwiększenie liczby ludności na tym terenie o około 115 osób wiąże się z koniecznością zabezpieczenia wody oraz odprowadzenia ścieków i zagospodarowania odpadów.

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

Inwestycja będzie charakteryzować się dużym udziałem terenów zielonych, ponad 30% powierzchni zostanie obsadzona drzewami, krzewami i roślinnością ozdobną. Stanowiąc to będzie naturalną osłonę dla mieszkańców oraz korzystnie wpłynie na środowisko sąsiednie. Naturalna skarpa zlokalizowana po stronie zachodniej zostanie zagospodarowana w formie tarasów z naturalną roślinnością, stanowiących atrakcyjny i harmonijny element zielonego otoczenia inwestycji.



Należy również podkreślić, że realizacja inwestycji zgodnie z założeniami w istotny sposób poprawi estetykę przestrzeni miejskiej na terenie Osiedla Zachód.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

W ramach terenu zielonego przewidziano ogólnodostępny obszar rekreacji i wypoczynku. Łączna powierzchnia tego obszaru, to powyżej 640 m² co stanowi ponad 50% powierzchni biologicznie czynnej planowanej inwestycji.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Działka 1

140201_1.0040.942/2

Numer KW: PL1C/00026323/0

Numer działki: 942/2

Obręb: Śmiecin

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Powiat Ciechanowski

Gmina: Ciechanów M.

Pole pow. w ewidencji gruntów (ha): 0.4157

Działka 2

140201_1.0040.941/31

Numer KW: PL1C/00026323/0

Numer działki: 941/31

Obręb: Śmiecin

Województwo: Mazowieckie

Powiat: Powiat Ciechanowski

Gmina: Ciechanów M.

Pole pow. w ewidencji gruntów (ha): 0.0054

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.

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nie uwzględnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Wskaźnik zabudowy wynosi 20% natomiast inwestycja wymaga do 40%.
- Wysokość zabudowy wg MPZP wynosi 10,5 m natomiast inwestycja wymaga 12 m.
- Ilość miejsc postojowych wg MPZP wynosi 3 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej, inwestycja przewiduje 2 miejsca / 100 m² powierzchni użytkowej usług (w przypadku ich realizacji) oraz 1,5 miejsca / 1 mieszkanie oraz powiększenie ogólnej liczby miejsc postojowych o co najmniej 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne.

Pozostaje zapisy planu miejscowego zagospodarowania dla terenu objętego inwestycją pozostają spełnione.

12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Na terenie planowanej inwestycji nie obowiązują uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanów.

Na terenie planowanej inwestycji na dzień złożenia niniejszego wniosku nie obowiązuje Plan Ogólny.

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

Inwestycja w pełni odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale nr 3 Ustawy.

13.1.1 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.

Inwestycja jest planowana wzdłuż ulicy M.M. Kolbe będącej drogą publiczną o szerokości wyższej niż 6m. Zjazd odbywać się będzie od północy zjazdem położonym na działkach będących własnością wnioskodawców a od wschodu nowym zjazdem z pasa drogowego ul. M.M. Kolbe. W ramach inwestycji przewiduje się realizację lokalnej drogi dojazdowej do 38 miejsc parkingowych wzdłuż ulicy M.M. Kolbe, w odległości większej niż 10 m od okien budynku.



13.1.2 Dostęp do zgodnej z zapotrzebowaniem 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 2023 r. poz. 537 i 1688).

Bezpośrednio przy terenie planowanej inwestycji znajdują się:

- Sieć wodociągowa 250mm - z niej zostanie wykonane przyłącze wody,
- Sieć kanalizacji DN-200 - z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej,
- Sieć kanalizacji DN-300 - z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej.

Wskazane sieci są zgodne z zapotrzebowaniem.

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych będą odprowadzane powierzchniowo, a ewentualna nadwyżka do systemu kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. M.M. Kolbe (bezpośrednio przy planowanej inwestycji).

ZAŁĄCZNIK NR 4 - Zapewnienie z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie sp. z o. o. w zakresie możliwości dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

13.1.3 Dostęp do zgodnej z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej.

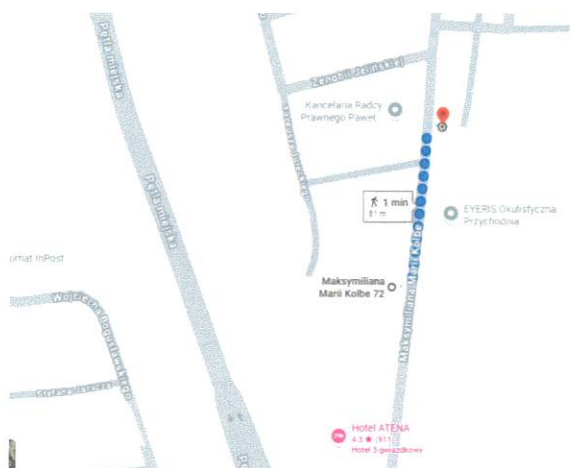
Bezpośrednio przy terenie planowanej inwestycji znajdują się sieć energetyczna podziemna ENN. Sieć jest zgodna z zapotrzebowaniem.

ZAŁĄCZNIK NR 5 - Oświadczenie w sprawie możliwości zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektrycznej Energa Operator SA.

13.2.1 Inwestycja jest lokalizowana w odległości nie większej niż 500 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778).

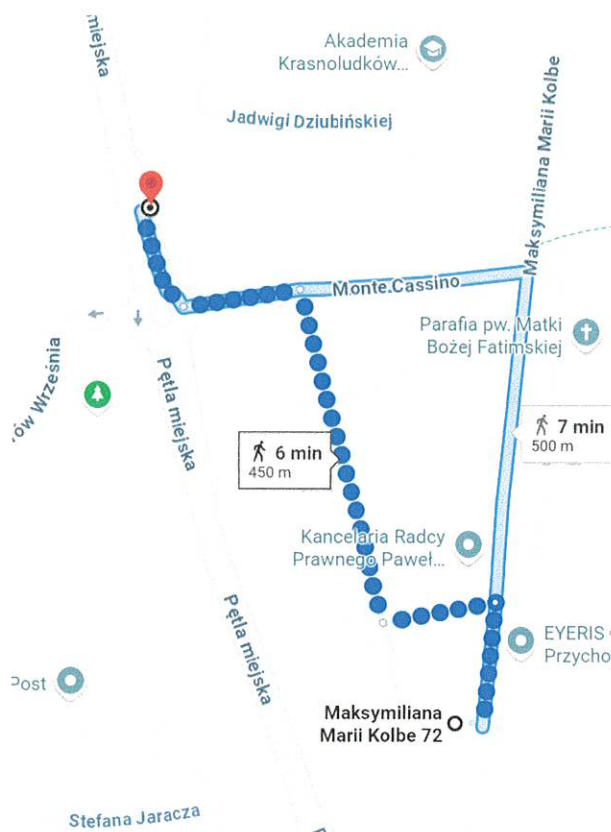
W bezpośredniej okolicy planowanej inwestycji znajdują się przystanki komunikacyjne:

- Przystanek przy ul. M.M. Kolbe: ok. 80m



[Handwritten signature]

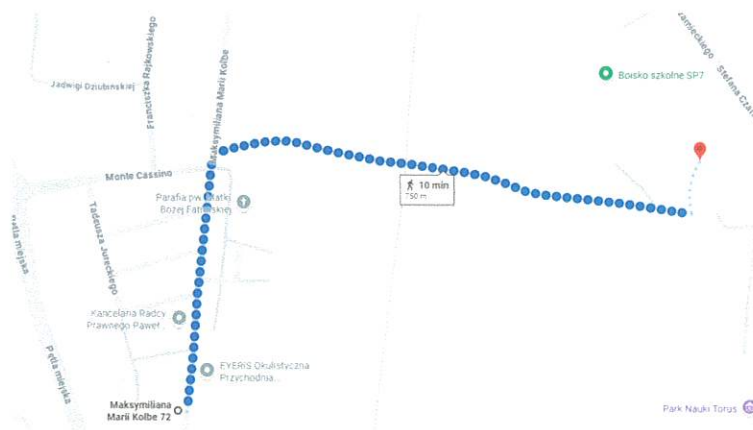
- Przystanek przy ul. Mieczysława Dziemiszewicza: ok. 450m



13.2.2 Inwestycja jest lokalizowana w odległości nie większej niż 2000 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

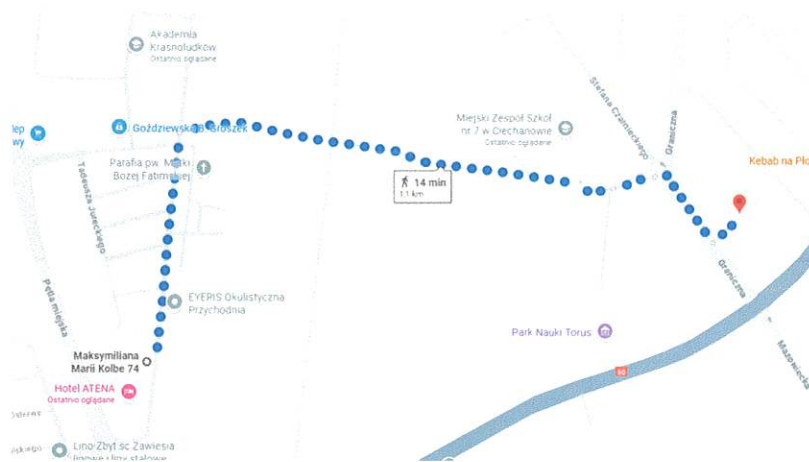
W odległości mniejszej niż 2000 m od planowanej inwestycji znajdują się:

- Miejski Zespół Szkół nr 7 w Ciechanowie: ok. 750m

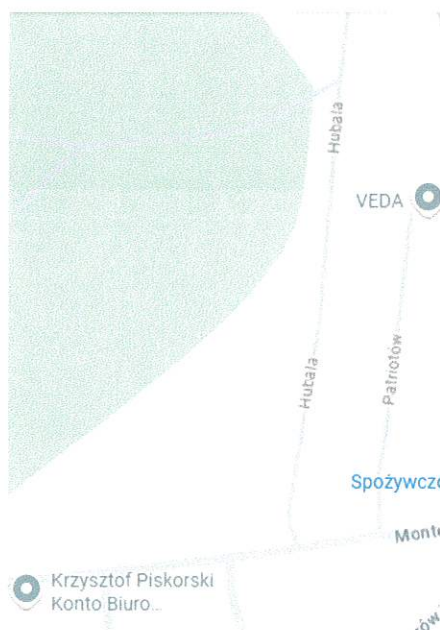


- Przedszkole Miejskie nr 8: ok. 1100m

Przeuch



- Przedszkole Niepubliczne „Akademia Krasnoludków”: ok. 450m



Planowana inwestycja spełnia warunki w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej. Planowana maksymalna liczba mieszkańców wynosi 115, zgodnie z zaświadczeniem Centrum Usług Wspólnych w Ciechanowie możliwe jest zapewnienie przyjęcia nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców.

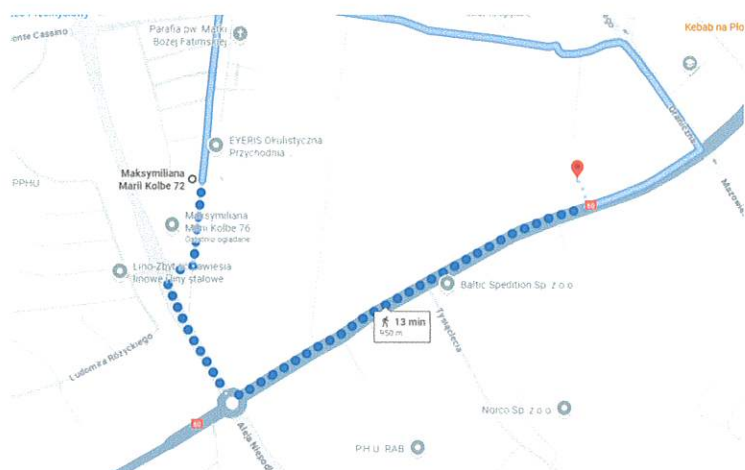
ZAŁĄCZNIK NR 6 – Zaświadczenie Centrum Usług Wspólnych w Ciechanowie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkołach podstawowych.

13.3 Inwestycja jest lokalizowana 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 1500 m.

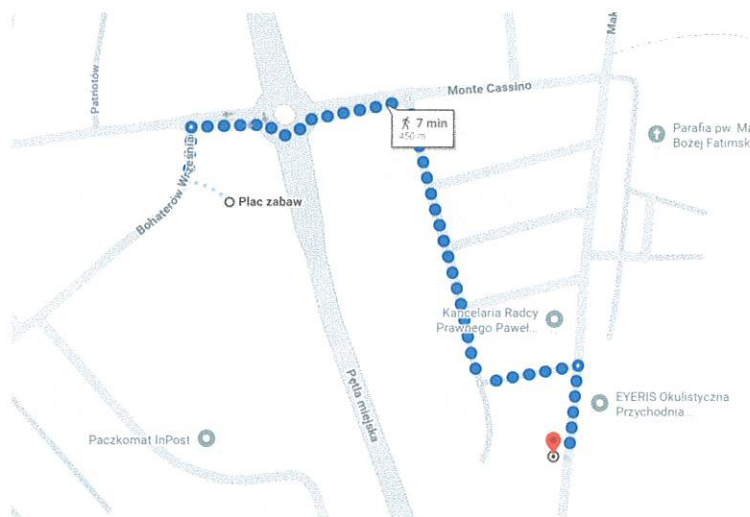
[Handwritten signature]
[Handwritten name]

W odległości mniejszej niż 3000 m od planowanej inwestycji znajdują się urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

- Park Nauki Torus: odległość ok. 950m, powierzchnia ok. 4030 m²



- Plac zabaw przy ul. Monte Cassino: odległość ok. 450m, powierzchnia ok. 2000 m²



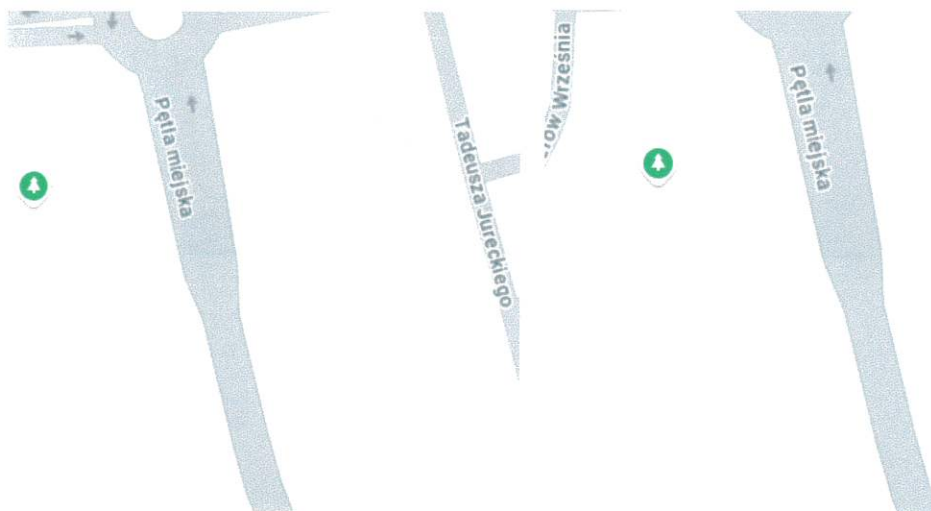
13.4 Inwestycja uwzględni udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonej teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Od strony zachodniej przewidziano obszar zieleni (drzewa, inne nasadzenia, ścieżki z ławkami, obiekty małej architektury itp.) wykorzystujący naturalny spadek terenu, stworzy ogólnodostępną i atrakcyjną przestrzeń rekreacyjną dla okolicznych mieszkańców.

W ramach inwestycji łączny udział powierzchni biologicznie czynnej będzie wynosił min. 1280 m² co stanowi ponad 30% powierzchni terenu inwestycji z czego ponad 50% stanowił będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonej obszar rekreacji i wypoczynku.

14. Inwestycja jest zgodna z standardami urbanistycznymi na terenie Miasta Ciechanów oraz przepisami wymaganymi Ustawą z dnia 5 lipca 2018r.

- Budynki mieszkalne w najbliższej okolicy, tj. wzdłuż ulic Zenobii Jelińskiej oraz Tadeusza Jureckiego, posiadają 3 kondygnacje. Znajdują się one w odległości nie większej niż 250m od planowanej inwestycji.



- Inwestycja przewiduje budowę od 40 do 62 mieszkań o łącznej maksymalnej powierzchni około 3200 m². Powierzchnia usługowa stanowiła będzie od 5% do 20% powierzchni użytkowej mieszkań lub nie będzie występować w ogóle. Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna inwestycji uwzględnia budowę od 56 do 66 miejsc parkingowych w parkingu podziemnym oraz od 30 do 38 miejsc postojowych na parkingu naziemnym. Projekt zapewnia odpowiednią liczbę miejsc postojowych, zgodnie z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 702/LXX/2023.

ZAŁĄCZNIK NR 7 – Plan parkingu podziemnego.

ZAŁĄCZNIK NR 8 – Plan parkingu naziemnego.

- Lokalizacja projektowanego, nowego zjazdu publicznego z drogi publicznej posiada zgodę zarządcy drogi.

ZAŁĄCZNIK NR 9 – Decyzja Urzędu Miasta Ciechanów zezwalająca na lokalizację zjazdu z pasa drogowego.

Maurycy Porecinski
Dominika Porecinski

Koncepcja Urbanistyczno-Architektoniczna

SPIS ZAWARTOŚCI:

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Układ urbanistyczny zabudowy i kompozycji architektonicznej.
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Etapy realizacji planowanej inwestycji.
5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Załączniki:

1. Struktura zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Wizualizacja zabudowy i zagospodarowania terenu.



Opracował:

mgr inż. arch. Jerzy Heymer

Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej, nr St 910/87

Uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w budownictwie osób fizycznych, nr St 910/87

Członek Izby Architektów RP
nr ewidencyjny MA-0271

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Meowle".

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Działki nr ewid. 942/2; 941/31 są obecnie niezabudowane. Rzędne terenu w okolicy projektowanej inwestycji wynoszą od 141,10 m npm do 144,9 m npm. Na działce 942/3 zlokalizowano istniejące zagłębienie terenu o różnicy blisko 3,8 m. Od strony północnej, zachodniej i wschodniej dominują budynki o funkcji mieszkalnej oraz wielorodzinnej z częścią usługową na parterze. Od południa natomiast znajduje się zabudowa usługowa.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację dwóch budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z możliwością ewentualnego wyodrębnienia niewielkich lokali usługowych na parterze. Projekt zagospodarowania terenu, zakłada usytuowanie obiektu na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ - południe, w odpowiednich odległościach od granic działki. Wokół budynku zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garażu i miejsc postojowych zewnętrznych oraz dojść pieszych do wejścia do klatek schodowych i ewentualnych usług.

Miejsca postojowe dla mieszkańców zostaną zlokalizowane w garażu podziemnym zawierającym od do 56 do 66 miejsc postojowych oraz naziemnych w liczbie od 30 do 38.

Na terenie inwestycji zaplanowano stworzenie elementów małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawnika, drzew ozdobnych i innych nasadzeń oraz oświetlenie całego terenu, mając na celu stworzenie urządzonej ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej.

Do całego obiektu będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikiem bezpośrednio z poziomu terenu.

OPIS BUDYNKÓW

Budynki będą stanowiły jednorodne 3-kondygnacyjne bryły, kryte dachem wielospadowym, ze starannie zaprojektowanym rytmem balkonów i loggi. Obiekty stworzą regularną pierzeję ulicy, nawiązującą do sąsiedniej zabudowy. Funkcja obiektu ogranicza się do mieszkalnej, wielorodzinnej z ewentualnymi małymi lokalami usługowymi na parterze. Na każdej z trzech kondygnacji każdego z budynków zlokalizowano od 6 do 14 lokali o powierzchni od 35 m² do 70 m².

Ogólna powierzchnia ew. części usługowej zawierać się w przedziale od 5% do 20% powierzchni użytkowej mieszkań lub nie będzie występować w ogóle.

Wysokość budynku w kalenicy wynosi 12 m.

Konstrukcja obiektu w części podziemnej – żelbetowa, nadziemnej mieszana murowano żelbetowa.

Konstrukcja dachu – drewniana.

Kolorystyka w jasnych tonacjach.

BILANS TERENU

Pow. działek ogółem: 4 211,00 m²
Pow. zabudowy budynków: max. 1 400 m²
Pow. utwardzona: max. 1 350 m²
Pow. parkingu naziemnego: min. 420m²
Pow. parkingu podziemnego: min. 1200 m²
Pow. zieleni (pow. biologicznie czynna): min. 1 280 m²

Strukturę zabudowy i zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 1.

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej.

Inwestycja zakłada realizację na działce dwóch budynków połączonych garażem podziemnym, o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z możliwymi niewielkimi usługami w parterze, zlokalizowanych w układzie kompozycyjnym dostosowanym do gabarytów i kształtu nieruchomości.

Budynki zostały usytuowane na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższymi bokami w układzie północ - południe, nawiązującym do układu kompozycyjnego zabudowy mieszkalnej na działkach sąsiednich od strony zachodniej i północno - zachodniej. Obiekty będą umiejscowione w odpowiednich odległościach od granicy działki.

Obiekty będą wpisowały się gabarytowo i przestrzennie w układ urbanistyczny zabudowy, zlokalizowanej wzdłuż ul. M.M. Kolbe. Poprzez dopasowanie wysokościowe wypełnią wolną przestrzeń pozostałą pomiędzy budynkiem hotelu „Atena”, a powstałym kilka lat temu obiektem mieszkalnym wielorodzinnym. Zamknie kompozycyjnie tę część ulicy M.M. Kolbe, tworząc regularną, uporządkowaną zabudowę. Ujednocili tym samym układ urbanistyczny tej części miasta.

Układ urbanistyczny zespołu zabudowy pokazano na załączniku nr 1.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowanie terenu.

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji – ul.M.M. Kolbe:

- Sieć wodociągowa 250 mm – z niej zostanie wykonane przyłącze wodne do projektowanych budynków;
- Sieć energetyczna podziemna enN – z niej zostanie wykonane przyłącze energii elektrycznej do projektowanych budynków;



- Sieć gazowa gn63 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji gazu do projektowanych budynków;
- Sieć kanalizacji9i sanitarnej DN200 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków;
- Sieć kanalizacji deszczowej DN300 – z niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanych budynków.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- od strony wschodniej planowanej inwestycji , z ul. M.M. Kolbe, planowane jest dojście piesze na działkę oraz zjazd;
- drugi zjazd od północy, z terenu należącego do wnioskodawców;
- na terenie inwestycji od strony wschodniej planuje się drogę wewnętrzną łączącą zjazdy do garażu podziemnego i stanowiącą dojazd do zatoki parkingowej;
- od strony zachodniej i wschodniej planuje się usytuowanie chodnika i dróg wewnętrznych.

Przebieg głównych sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych pokazano na Załączniku nr 1.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja inwestycji zakłada dwa etapy przy czym dopuszcza się również możliwość realizacji całości inwestycji bez etapowania. W pierwszym etapie powstanie pierwszy budynek (położony na północnej części terenu) z częścią terenu zieleni i układem komunikacyjnym, natomiast w drugim, kolejny budynek oraz pozostałe elementy zagospodarowania działki.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

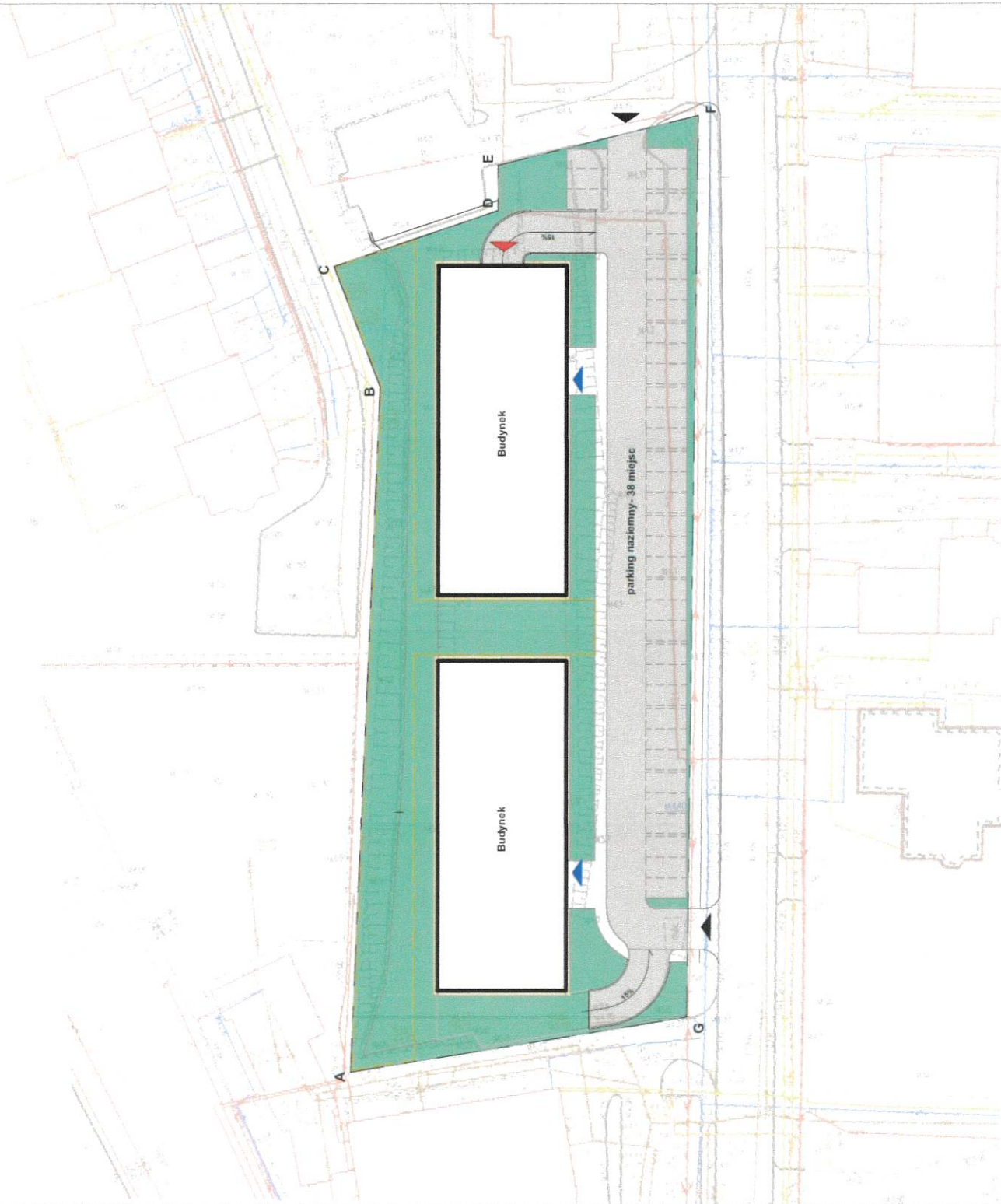
Planowana inwestycja, układ budynków, ich forma architektoniczna i lokalizacja na działce zostaną wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiona przy ul. M.M. Kolbe inwestycja zostanie zintegrowana przestrzennie z terenami otaczającymi zarówno w zakresie funkcji jak kompozycji architektonicznej oraz powiązań komunikacyjnych (samochodowych i pieszych) z otaczającą zabudową. Nowo projektowane ciągi piesze na terenie działki zostaną płynnie połączone z ulicami zbiorczymi za pomocą dwóch zjazdów publicznych, co umożliwi bezkolizyjny wjazd i wyjazd z planowanej inwestycji na drogę ogólną.



Struktura zabudowy i zagospodarowania terenu (zak.1 Koncepcji Urbanistyczno - Architektonicznej)

Budynki wielorodzinne przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie

Zagospodarowanie terenu skala 1:500



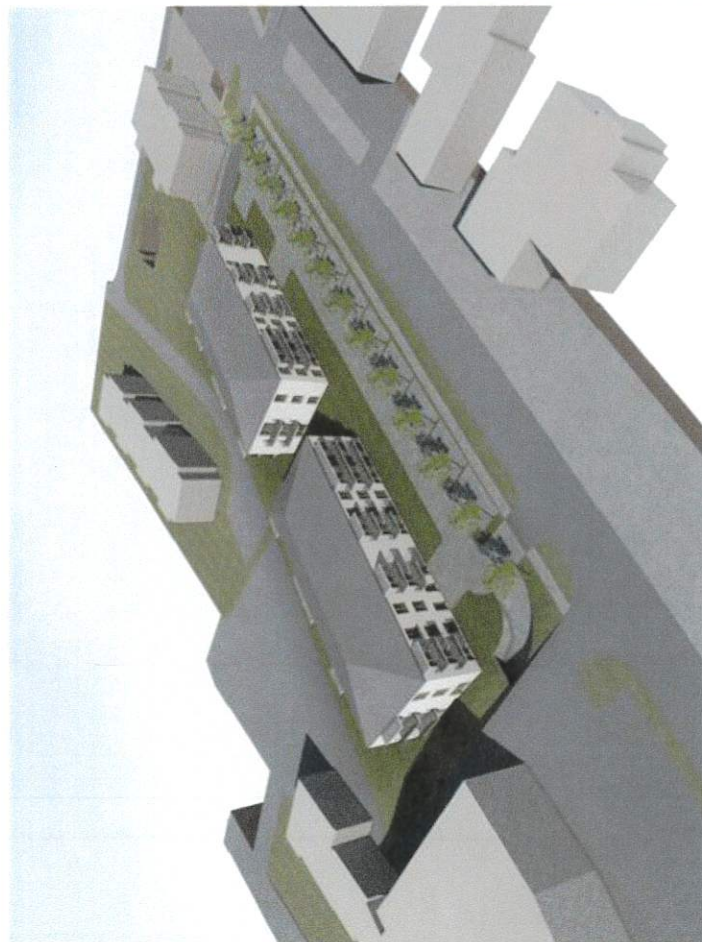
LEGENDA

- granica działek
- ▲ wjazd na teren
- ▲ wjazd do garażu podziemnego
- ▲ wejście do budynku
- ▨ droga wewnętrzna - kostka betonowa
- ▬ chodnik - płyty betonowe
- zieleń urządzone
- ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji



Architekt

Wizualizacja zabudowy i zagospodarowania terenu (zał.2 Koncepcji Urbanistyczno - Architektonicznej)



Arkadiusz Jędrzejewski

Ciechanów, dnia 20.11.2025r.

Maciej Przeorek
Dominika Przeorek
Ul. Widna 24
06-400Ciechanów

Oświadczenie inwestora

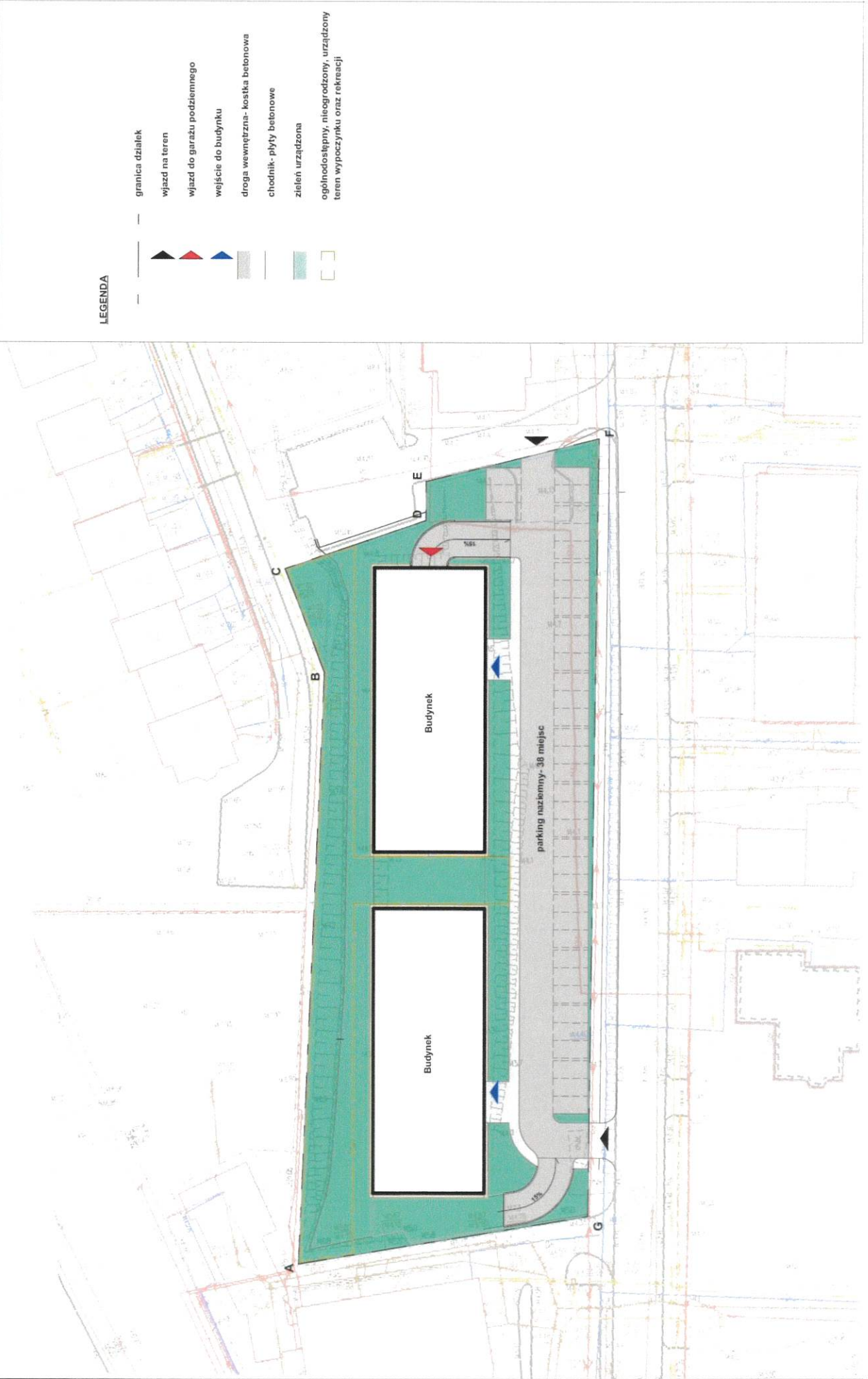
Oświadczamy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1 - 13 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Maciej Przeorek
Dominika Przeorek

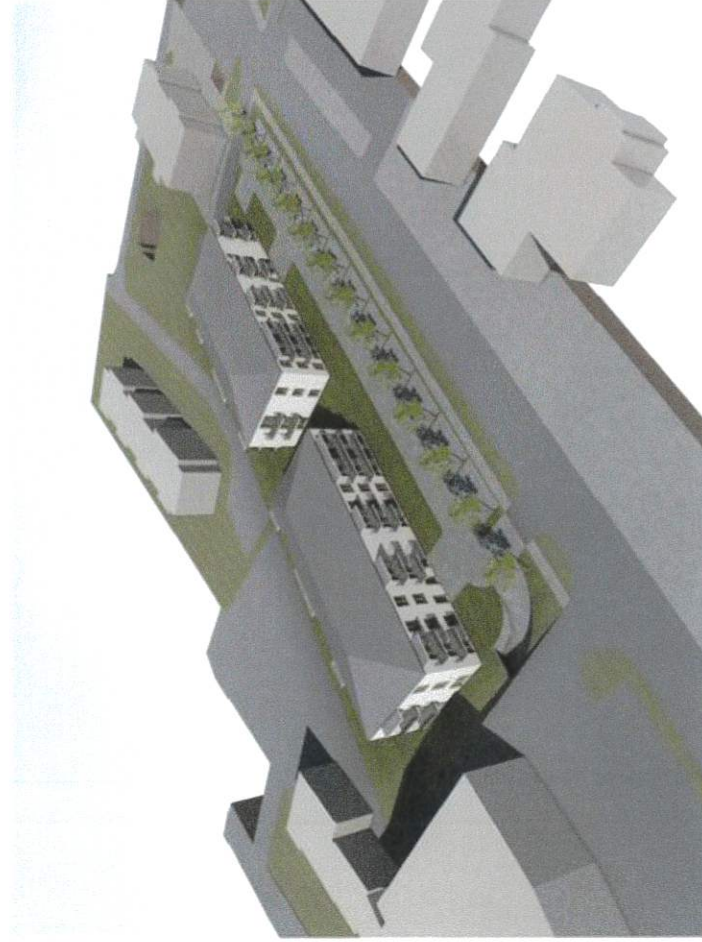
Struktura zabudowy i zagospodarowania terenu.

Budynki wielorodzinne przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie

Zagospodarowanie terenu skala 1:500



Wizualizacja zabudowy i zagospodarowania terenu.



ZAKŁAD WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W CIECHANOWIE SPÓŁKA Z O. O.



ZWiK w Ciechanowie
Sp. z o.o.
06-400 Ciechanów
ul. Gostkowska 81
www.zwikciechanow.pl/
zwik@zwikciechanow.pl

NIP 566-00-13-885
REGON 130154716
KRS 0000096927

KONTO
Bank Pekao S.A.
64 1240 5787 1111 0010
8705 5631

☎ (0-23) 672 29 60
fax (0-23) 672 29 61

DT.512.563.2025

Ciechanów, dnia 31.10.2025 r.

**Przeorek Maciej
Przeorek Dominika
ul. Widna 24
06-400 Ciechanów**

W odpowiedzi na Państwa wniosek uprzejmie informujemy, że **zapewniamy dostawę wody i odprowadzanie ścieków w ilości 600 m³/mc** dla potrzeb planowanej inwestycji, tj. budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o nr ewid. 942/2 obręb Śmiecin, ul. M.M.Kolbe, m. Ciechanów (*zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym-*).

Zapewnienie o dostawie wody i odprowadzaniu ścieków wydawane jest Inwestorowi w celu dołączenia do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla w/w nieruchomości.

Szczegółowe warunki techniczne zostaną wydane na wniosek Inwestora oddzielnym pismem.

Prezes Zarządu
Piotr Wojciechowski

Sporządziła: P.Butryn

Dominika i Maciej Przeorek
ul. Widna 24
06-400 Ciechanów

Znak EOP/KW/7/2025/11/004710

Ciechanów, 5 listopada 2025 roku

Dot. oświadczenia w sprawie zapewnienia
dostawy energii elektrycznej

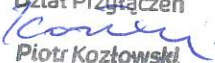
Działając na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54 poz. 348 z późn. zm.) ENERGA-OPERATOR SA oświadcza, że zapewni dostawę energii elektrycznej dla obiektu: budynek wielorodzinny, zlokalizowany w miejscowości Ciechanów na dz. nr 942/2 o mocy przyłączeniowej 350 kW:

- po złożeniu przez uprawnionego Wnioskodawcę wniosku o określenie warunków przyłączenia na podstawie którego zostaną określone warunki przyłączenia,
- po przyłączeniu obiektu do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączenia oraz w oparciu o umowę o przyłączenie, jaka zostanie zawarta pomiędzy Podmiotem Przyłączanym a ENERGA – OPERATOR SA Oddział w Płocku,
- po zawarciu umowy o świadczenie usług dystrybucji lub umowy kompleksowej.

Jednocześnie ENERGA-OPERATOR SA zastrzega, że zapewnienie jest wiążące w przypadku, gdy istnieć będą techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci i dostarczania energii elektroenergetycznej, a wnioskujący spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru (art. 7 ust. 1 ustawy - Prawo energetyczne).

Niniejsze oświadczenie zostało złożone w celu przedstawienia go przez inwestora właściwemu organowi administracji architektonicznej lub nadzoru budowlanego.

Z poważaniem

Kierownik
Dział Przyłączeń

Piotr Kozłowski

Otrzymują:

Adresat

EOP - a/a

Przygotował: Rafał Gorzka

CENTRUM USŁUG WSPÓLNYCH

ul. Jesionowa 27, 06-400 Ciechanów

tel. 23 673 72 72

NIP 566-10-21-361, REGON 130214588

ZOA.4312.126.2025

Ciechanów, dnia 18.11.2025 r.

Maciej Przeorek
Dominika Przeorek
Ul. Widna 24
06-400 Ciechanów

Z A Ś W I A D C Z E N I E

Działając na podstawie art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r., poz. 195) i Uchwały Nr 702/LXX/2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. Rady Miasta Ciechanów w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów niniejszym zaświadczam, że istnieje możliwość przyjęcia do Szkoły Podstawowej nr 7 w Ciechanowie 12 nowych uczniów spełniających obowiązek szkolny, w odniesieniu do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. M. M. Kolbe w Ciechanowie.

Ponadto informuję, że w promieniu około 1000 m znajduje się Miejskie Przedszkole nr 8 przy ul. Granicznej 41D, gdzie istnieje możliwość zapewnienia dzieciom wychowania przedszkolnego, jednak wymagania te nie są podyktowane wyżej wymienionymi dokumentami.

Z up. Prezydenta Miasta Ciechanów


mgr Ewa Rozalszczyk
Dyrektor
Centrum Usług Wspólnych

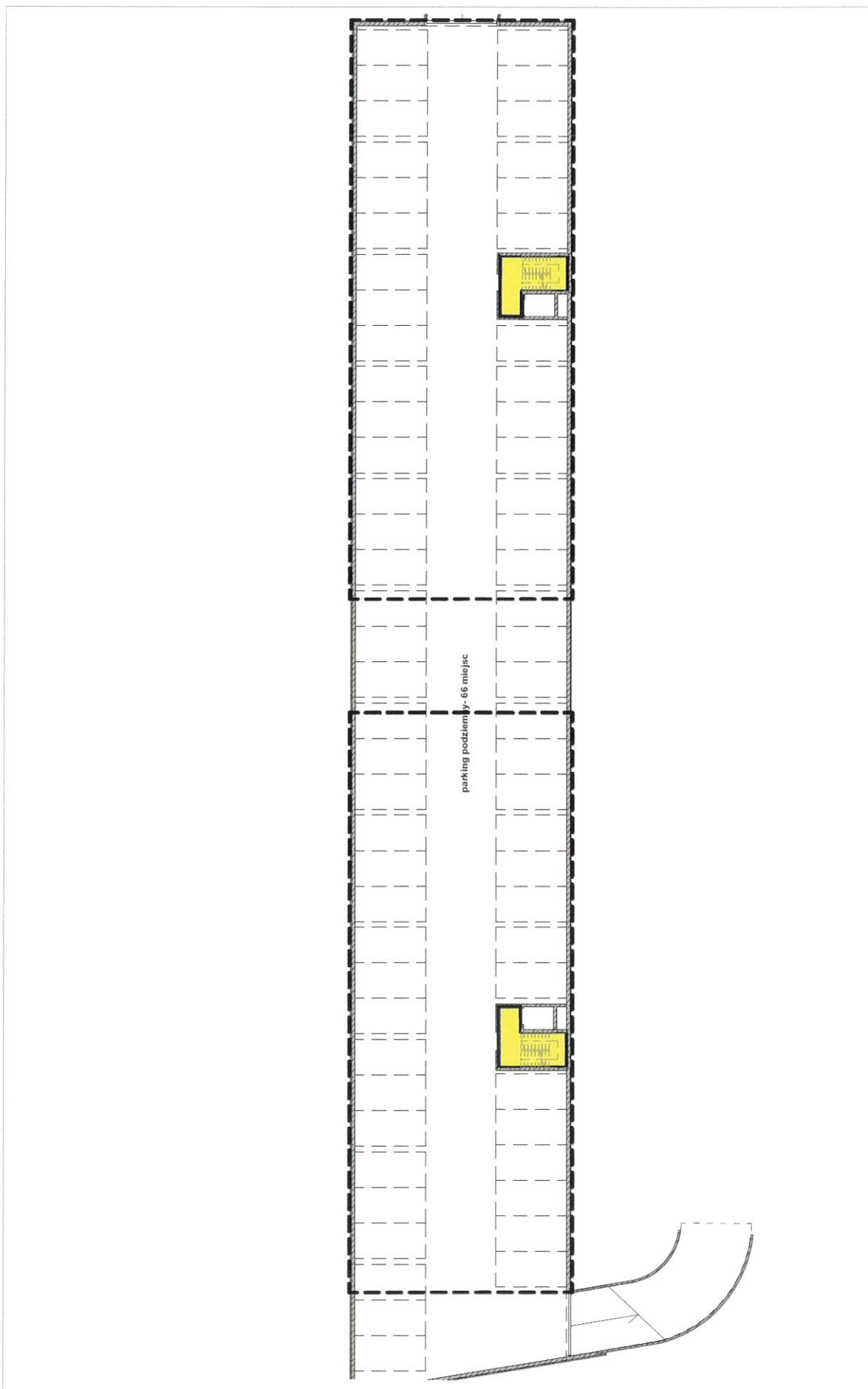
O t r z y m u j ą :

1. Adresat
2. Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Ciechanów
3. a/a

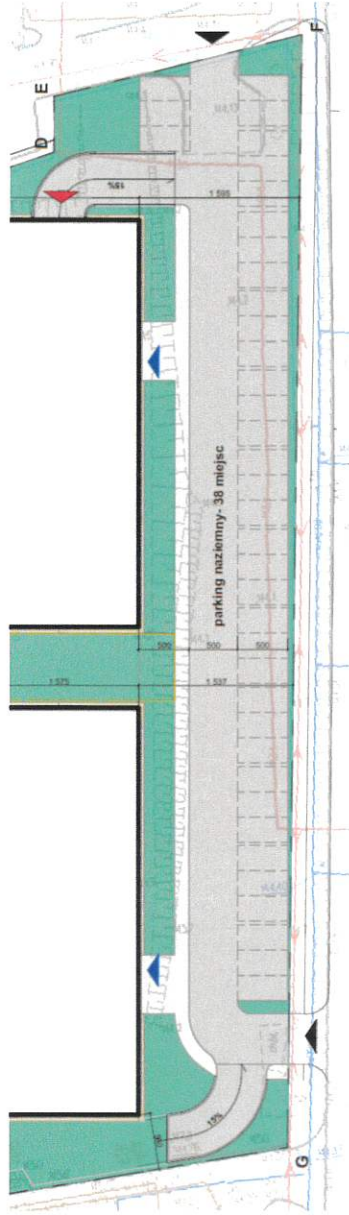
Plan parkingu podziemnego.

Budynki wielorodzinne przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie

Kondygnacja podziemna



Plan parkingu naziemnego.



Ciechanów, dnia 10 listopada 2025 r.

WIMID-ID.7230.6.50.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889) oraz § 3, 54 i 56 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 03.11.2025 r. złożonego przez Dominikę Przeorek i Macieja Przeorka zam. ul. Widna 24, 06-400 Ciechanów o wyrażenie zgody na lokalizację zjazdu z ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie na dz. nr 40-942/2

zezwala się

na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu zwykłego z drogi gminnej nr 120169W ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie, dz. nr 40-563/3 i 40-962/2 na dz. nr 40-942/2 - na czas nieokreślony z tym zastrzeżeniem, iż w przypadku niewybudowania zjazdu w ciągu 3-ch lat decyzja niniejsza wygasa, na niżej podanych warunkach:

1. Zjazd powinien spełniać następujące wymagania:
 - 1) zjazd zaprojektować jako zjazd zwykły dwukierunkowy klasy B z ulicy na pojazd miarodajny - pojazd ciężarowy bez przyczepy,
 - 2) szerokość jezdni zjazdu powinna być nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 7,0 m.
 - 3) połączenie krawędzi zjazdu i jezdni wykonane łukiem kołowym o promieniu nie mniejszym niż 5,00 m i zapewniającym przejezdność pojazdu miarodajnego;
 - 4) pochylenie podłużne zjazdu dostosowane do ukształtowania elementów drogi, które ten zjazd przecina jednak nie większe niż 5%,
 - 5) odwodnienie i zagospodarowanie wód opadowych: rozwiązanie wysokościowe na połączeniu zjazdu z posesją ukształtować w taki sposób, aby woda z posesji nie wpływała na powierzchnię zjazdu i dalej na jezdnię drogi.
 - 6) kąt przecięcia zjazdu z jezdnią drogi: 90°,
 - 7) zalecane wyniesienie krawężnika: brak krawężnika,
 - 8) nawierzchnia zjazdu: twarda.
2. W przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej w pasie drogowym, inwestor na własny koszt dokona przebudowy tych urządzeń po uzyskaniu zgody ich właścicieli.
3. Inwestor uzyska inne decyzje lub uzgodnienia, o ile jest to wymagane przepisami odrębnymi.
4. Inwestor wykona wszystkie roboty na własny koszt.

UZASADNIENIE

Strona, pani Dominika Przeorek oraz pan Maciej Przeorek zam. ul. Widna 24, 06-400 Ciechanów, wnioskiem z dnia 03.11.2025 r. wystąpiła o wyrażenie zgody na lokalizację zjazdu z ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie na działkę nr 40-942/2 do planowanej inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością prowadzenia usług.

Po wnikliwym przeanalizowaniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Prezydent Miasta Ciechanów postanowił zezwolić na lokalizację zjazdu z drogi publicznej kategorii gminnej nr 120169W - ulicy Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie działki

nr 40-563/3 i 40-962/2 na działkę nr 40-942/2. Równocześnie kierując się zapisami 3, 54 i 56 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) oraz Wytycznymi projektowania zjazdów, wyjazdów oraz wjazdów na drogach zamiejskich i ulicach WR-D-33 stanowiącymi wzorce i standardy z dnia 15.12.2022 r. rekomendowane przez Ministra Infrastruktury, Prezydent Miasta Ciechanów ustalił parametry techniczne lokalizowanego zjazdu wyszczególnione w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127 a Kpa, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Strona przed rozpoczęciem prac budowlanych zobowiązana jest:

1. dokonać czynności wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418),
2. uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na prowadzenie robót w pasie drogowym zgodnie z art. 40 ust.1 i ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889). **Do wniosku o zezwolenie na zajęcie pasa drogowego należy dołączyć projekt czasowej organizacji ruchu.**
3. uzgodnić z zarządcą drogi projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno budowlany zjazdu – o ile projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno budowlany jest wymagany.

Niniejsze zezwolenie jest dokumentem, na podstawie którego inwestor uzyskał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 32 i 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane), w zakresie wynikającym z uzgodnionej lokalizacji zjazdu.

Otrzymują:

1. Dominika Przeorek
i Maciej Przeorek
ul. Widna 24
06-400 Ciechanów
2. a/a.

Prezydenta Miasta



mgr inż. Ewa Amenda
KIEROWNIK
Wydziału Inżynierii Miejskiej
Urządzenia Infrastruktury Drogowej

PS/PS

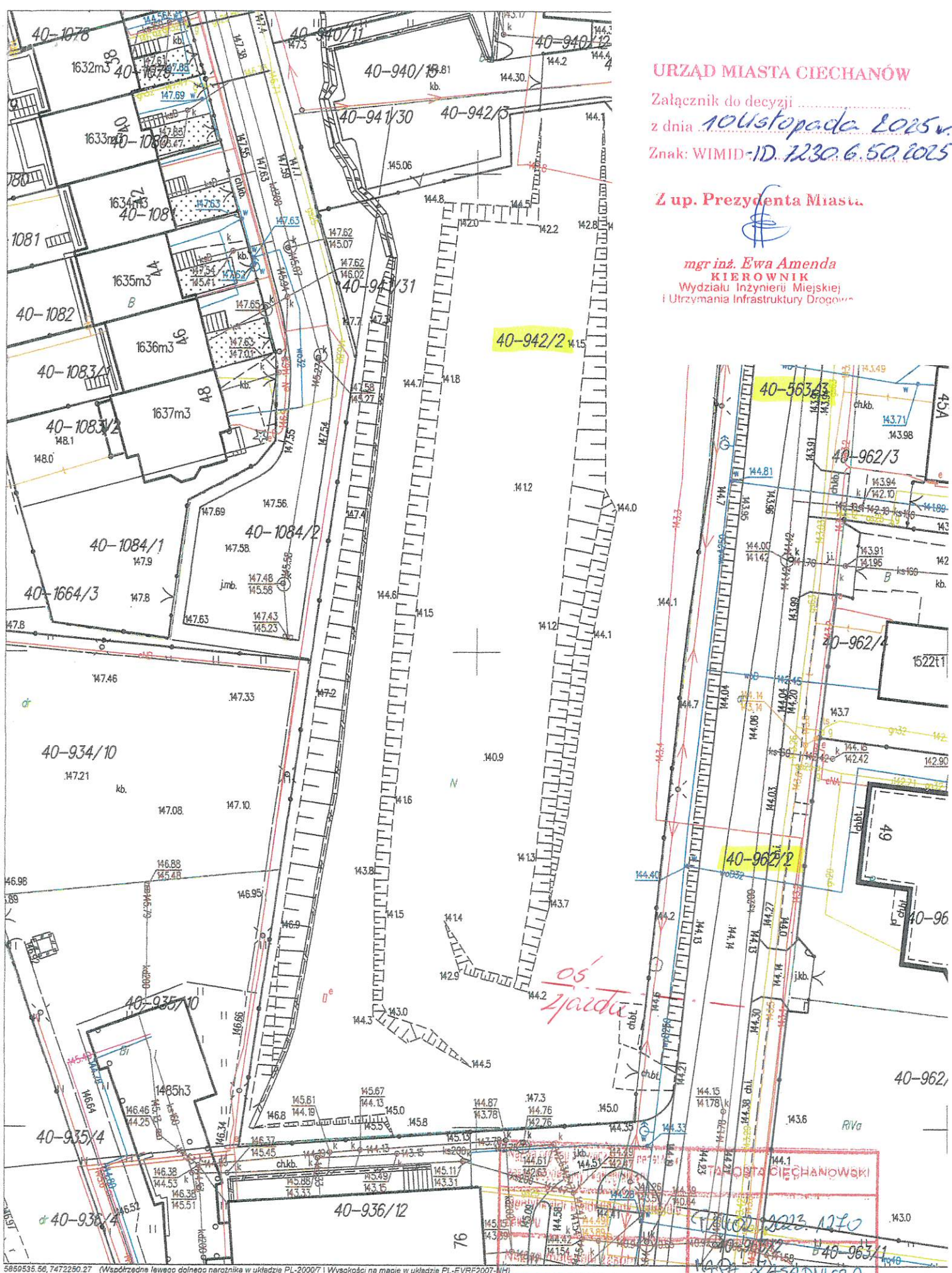
URZĄD MIASTA CIECHANÓW

Załącznik do decyzji
z dnia 10 listopada 2025 r.
Znak: WIMID-1D.1230.6.50.2025

Z up. Prezydenta Miasta



mgr inż. Ewa Amenda
KIEROWNIK
Wydziału Inżynierii Miejskiej
i Utrzymania Infrastruktury Drogowej



5859535.50, 7472250.27 (Współrzędne lewego dolnego narożnika w układzie PL-20007) | Wysokości na mapie w układzie PL-EVRF2007-MH

Fragment mapy zasadniczej
Skala 1:500
miasto Ciechanów obręb Śmiecin
Mapa do celów opiniodawczych

Sporządził: E. Maruszewska dnia 2025.10.31

Data wykonania kopii materiału zarobu	Z up. 31.10.2025 r.
Inny, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	mgr inż. Andrzej Gromowski Kierownik Powiatowego Urzędu Inżynierii Miejskiej i Utrzymania Infrastruktury Drogowej