



AGENCJA
MIENIA
WOJSKOWEGO

Olsztyn, dnia 14.09.2023

Agencja Mienia Wojskowego
ul. Nowowiejska 26A
00-911 Warszawa
Oddział Regionalny w Olsztynie
ul. Kasprowicza 1
10-219 Olsztyn

Prezydent Miasta Ciechanów
Pl. Jana Pawła II 6
06-400 Ciechanów

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.m U. 2021.1538), występujemy z wnioskiem do Rady Miasta Ciechanów o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie, na działce o nr ewidencyjnym 196/6, obręb Krubin. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na planie cyframi 1, 2, 3. Planowane budynki będą posiadały podpiwniczenie. Obszar planowanej inwestycji obejmuje **działkę nr 196/6** o powierzchni **18350,00m²**. Planowana inwestycja poza budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych przewiduje budowę infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, instalacji zewnętrznych i przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznego oraz gazu na potrzeby ogrzewania mieszkań i przygotowania CWU.

I. *Określenie granic terenu objętego wnioskiem*

Granica terenu planowanej inwestycji, obejmującego działkę o nr ewidencyjnym 196/6 obręb 60 Krubin została oznaczona literami od A do F oraz czerwoną, przerywaną linią na kopii mapy zasadniczej, która stanowi załącznik do niniejszego wniosku.



II. Określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Minimalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi:	5 545 m ²
Maksymalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi:	7 245 m ²
Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi	38,50 m ²
Maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi	75,40 m ²

III. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku wynosi 36, maksymalna liczba lokali mieszkalnych wynosi 40. Ogółem dla całej inwestycji minimalna liczba lokali mieszkalnych – 108, maksymalna – 120 lokali.

IV. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową

W ramach planowanej inwestycji nie przewiduje się obiektów lub części budynków mieszkalnych z przeznaczeniem na działalność usługową lub handlową.

V. Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu

Działka o nr ewidencyjnym 196/6 położona jest na gruntach klasy PsIII, ŁIV oraz Bi. Obecnie działka jest nieużytkowana rolniczo i stanowi nieużytek. Na działce znajdują się pozostałości zagospodarowania w postaci dróg i placów utwardzonych, instalacji elektrycznej i oświetlenia terenu, teletechnicznej, kanalizacji sanitarnej i wodociągowej oraz niszczących parterowych budynków z lat 1970-1990. Budynki murowane oraz wiaty o konstrukcji stalowej o łącznej powierzchni użytkowej około 850m². Teren częściowo ogrodzony siatką. Na działce występują liczne zakrzewienia oraz drzewa.

Obszar objęty wnioskiem sąsiaduje od północy, wschodu i południa z drogami miejskimi. Są to odpowiednio działki: 196/2 – ul. Miła od północy, dz. nr 213 – ul. Krubińska od wschodu oraz dz. nr 188 – ul. Ceramiczna – od południa. Od strony zachodniej działka przeznaczona na inwestycję sąsiaduje z zabudową jednorodziną oraz działką przeznaczoną pod drogę – wg planu miejscowego 11KDW, za którą znajdują się tereny przeznaczone na zabudowę wielorodzinną – 1MW.

Celem inwestycji jest stworzenie małego zespołu mieszkalnego, gwarantującego bezpieczeństwo i komfort, wpisującego się w sąsiednią zabudowę mieszkaniową.



Projektowana inwestycja zakłada budowę **3 budynków wielorodzinnych czterokondygnacyjnych**. W podpiwniczeniach budynków zaprojektowano komórki lokatorskie i wózkownie. Wejścia do budynków od strony wschodniej. Przy wejściu do budynków zlokalizowano kotłownie gazowe – niezależne dla każdego budynku.

Pomiędzy budynkami zaprojektowano ciągi piesze, tereny zielone oraz plac zabaw dla dzieci. Od strony południowej oraz północnej, w sąsiedztwie istniejących ulic przewidziano lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Zaprojektowano je z przeznaczeniem dla użytku mieszkańców oraz gości odwiedzających. Miejsca postojowe zaprojektowano według wskaźnika 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, powiększone o 10% dla gości z przeznaczeniem na miejsca ogólnodostępne.

Budowa osiedla realizowana będzie w trzech etapach.

Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez trzy istniejące – przebudowywane zjazdy z ulicy Ceramicznej oraz jeden projektowany z przyległej ulicy Miłej.

Teren inwestycji zostanie uzupełniony nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej. Inwestycja wymaga wycinki kilku drzew.

Dla planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej i gazowej.

Zasilanie budynków w energię elektryczną linią kablową, wprowadzoną do złącz kablowych zlokalizowanych przy ścianach projektowanych budynków, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydanymi przez zakład energetyczny.

Źródłem ciepła dla obiektów będą kotłownie gazowe zlokalizowane w każdym z budynków. Przygotowanie ciepłej wody użytkowej również za pomocą lokalnych kotłowni gazowych.

Obsługa telekomunikacyjna osiedla zostanie zapewniona poprzez przyłącza do istniejącej infrastruktury lub za pomocą technologii bezprzewodowych.



VI. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Elementy uzbrojenia terenu inwestycji prowadzone będą od istniejącego uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna i elektroenergetyczna), znajdującego się w pasach przyległych dróg - działki nr 196/2, 213 i 188.

Obsługę komunikacyjną będzie zapewniona za pomocą trzech istniejących – przebudowywanych zjazdów z ulicy Ceramicznej (dz. nr 188) oraz jednego - projektowanego z przyległej ulicy Miłej (dz. nr 196/2).

Inwestycja mieszkaniowa powiązana będzie z istniejącymi sieciami poprzez projektowane przyłącza. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej pozyskiwane będzie z lokalnych kotłowni gazowych zlokalizowanych w każdym z budynków na parterze w sąsiedztwie wejścia. Skrzynki gazowe usytuowane będą przy budynkach. Woda na cele bytowe będzie dostarczana przyłączem oraz zewnętrzną instalacją na terenie inwestycji do pomieszczenia wodomierza głównego każdego z budynków. Ścieki sanitarne będą odprowadzone zewnętrzną instalacją oraz przyłączem do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w pasie drogi — działka 196/2. Szczegóły przyłączenia wraz z miejscami włączenia do sieci będą możliwe do określenia po otrzymaniu warunków przyłączeniowych od gestorów sieci .

Z uwagi na brak możliwości podłączenia budynku do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w obrębie własnej nieruchomości. Planuje się gromadzenie ich w formie ogrodów deszczowych lub odprowadzanie powierzchniowo do gruntu poprzez studnie rozsączające. Ogrodem deszczowym określa się nasadzenia roślin w gruncie o zwiększonej przepuszczalności, które zbierają wodę opadową z powierzchni znacznie większej niż powierzchnia samego ogrodu. Dzięki ogrodom deszczowym woda nie spływa z powierzchni nieprzepuszczalnych (chodniki, ulice, parkingi, place) do kanalizacji, co przyczynia się do zwiększania ilości wody w krajobrazie, zapobiega obniżaniu poziomu wód gruntowych i lokalnym podtopieniom w trakcie opadów nawałnych.

Ogród deszczowy przypomina zwykły ogród, lecz sadzone są w nim rośliny podmokłych łąk. Ich korzenie bądź kłącza pomagają w oczyszczaniu wody z zanieczyszczeń zmytych z powierzchni utwardzonej, takich jak metale ciężkie i związki białkowo-tłuszczowe. Odpowiednio dobrane podłoże, na którym wykształca się błona bakteryjna, redukuje znacząco poziom zanieczyszczeń w przepływającej wodzie. Szczegółowy sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych możliwy będzie do określenia po wykonaniu badań podłoża gruntowego.



VII. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

- a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów**

Określenie ilościowego zapotrzebowania na wodę, ciepło, energię elektryczną oraz ilość wytwarzanych ścieków i odpadów

Zapotrzebowanie na wodę [m ³ /miesiąc]	2010
Ilość ścieków bytowych [m ³ /miesiąc]	1920
Zapotrzebowanie. na gaz na cele centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej [kWh/rok]	396 000
Zapotrzebowanie na energię elektryczną [kW]	360
Ilość wytwarzanych odpadów [kg/dobę]	265

Ilości zużywanej wody i energii elektrycznej oraz ilość ścieków i wytwarzanych odpadów dla planowanej inwestycji nie mają negatywnego wpływu na środowisko.

Przewidywany sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków:

Na podstawie pisma Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie Sp. z o.o. istnieje możliwość zapewnienia dostaw wody oraz odbioru ścieków po wybudowaniu przyłączy kanalizacji sanitarnej i wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę planuje się z istniejącej sieci wodociągowej w110 zlokalizowanej na działce Inwestora – od strony ul. Ceramicznej. Dostarczenie wody do budynków nastąpi poprzez przyłącza wodociągowe i wewnętrzną sieć wodociągowa. Woda zostanie doprowadzona do pomieszczeń wodomierza głównego w każdym z budynków .

Ścieki bytowe odprowadzane będą do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej ks200 zlokalizowanej w pasie ul. Miłej - działka nr 196/2.

**Zapotrzebowanie na wodę 67 m³/dobę dla całej inwestycji.
Ilość ścieków sanitarnych 64 m³/dobę dla całej inwestycji.**



Przewidywany sposób zaopatrzenia w ciepło:

Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej z kotłowni gazowych z piecem dwu-funkcyjnym zlokalizowanych w każdym budynku na parterze.

Prognozowana ilość poboru gazu dla każdego z budynków

- 5000 m³/mc dla jednego budynku
- 15000 m³/mc dla trzech budynków

Przewidywany sposób zaopatrzenia w energię elektryczną

Na podstawie pisma wydanego przez ENERGA OPERATOR SA Oddział Płock, istnieje możliwość zapewnienia dostaw energii elektrycznej do inwestycji objętej wnioskiem. Przewiduje się budowę oddzielnych złączy elektrycznych dla każdego obiektu oraz budowę wewnętrznych instalacji oświetlenia terenu.

Zapotrzebowanie na moc elektryczną 120 kW dla każdego budynku.

Przewidywany sposób odprowadzania wód deszczowych

Z uwagi na brak możliwości podłączenia budynku do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe będą gromadzone czasowo w formie ogrodów deszczowych i odprowadzone powierzchniowo do gruntu poprzez studnie rozsączające.

Przewidywana ilość miejsc parkingowych na terenie objętym wnioskiem:

W projekcie przewidziano realizację 198 szt. miejsc parkingowych zewnętrznych. Miejsca postojowe zaprojektowano według wskaźnika 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, powiększone o 10% dla gości z przeznaczeniem na miejsca ogólnodostępne. Liczbę wymaganych miejsc postojowych obliczono według wskaźników zawartych w Uchwale NR 702/LXX/2023 RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. „w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” .

Bilans liczby miejsc postojowych dla inwestycji:

- 120 lokali mieszkalnych x 1,5 = 180 miejsc postojowych
- 180 x 10% = 18
- 180 + 18 = 198 miejsca postojowe

10 miejsc postojowych zaprojektowano jako miejsca dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z wytycznymi – min 4% miejsc.



Inwestycja nie będzie posiadała barier architektonicznych utrudniających funkcjonowanie osób niepełnosprawnych. Budynki będą wyposażone w dźwigi osobowe. W wyznaczonych miejscach krawężniki będą przystosowane do ruchu na wózkach inwalidzkich.

Odpady komunalne, gromadzone będą w przewidzianych do tego celu zadaszonych punktach umożliwiających segregację i będą odbierane na zasadach ustalonych przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Ciechanowie. W sąsiedztwie planowanych osłon śmietnikowych przewidziano placyk manewrowy dla samochodu odbierającego odpady.

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

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna stanowiąca załącznik do niniejszego wniosku została opracowana przez mgr inż. arch. Tomasza Śladowskiego. Planowana zabudowa składa się z 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, przyłączy i wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

Charakterystyka zabudowy:

Powierzchnia terenu	18 350 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	6 943 m ² (37,80%)
Powierzchnia zabudowy	około 3 000 m ²
Powierzchnia dróg	2 921 m ²
Powierzchnia miejsc postojowych	2 549 m ²
Powierzchnia chodników i placów	2 391 m ²
Powierzchnie utwardzone łącznie	7 861 m ²
Powierzchnia placu zabaw	546 m ²
Powierzchnia całkowita budynków	13 955 m ²
Max wskaźnik intensywności zabudowy	0,76



Powierzchnie obliczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

Charakterystyczne parametry inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko

Charakterystyczne parametry planowanej inwestycji mieszkaniowej ujęto w tabeli poniżej:

	Budynek nr 1	Budynek nr 2	Budynek nr 3
Maksymalna wysokość	14,00 m	14,00 m	14,00 m
Długość	57,00m (+/-10%)	57,00m (+/-10%)	57,00m (+/-10%)
Szerokość	20,00m (+/-10%)	20,00m (+/-10%)	20,00m (+/-10%)
Max. ilość kondygnacji nadziemnych	4	4	4
Ilość kondygnacji podziemnych	1	1	1
Ilość kondygnacji mieszkalnych	4	4	4
Powierzchnia zabudowy budynku	ok 1000 m ²	ok 1000 m ²	ok 1000 m ²
Kształt dachu	Dach płaski	Dach płaski	Dach płaski

Inwestycja nie znajduje się w pobliżu terenów ochrony przyrody lub terenów Natura 2000. Osiedle zlokalizowane będzie z dala od parków krajobrazowych. Planowana inwestycja nie koliduje z obiektami dziedzictwa kulturowego.

Projektowane przedsięwzięcie, w naszej ocenie nie spowoduje zagrożenia oddziaływaniem na sąsiednie tereny. Oddziaływanie nie wykracza poza granice działki.

Przewidywane wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza spowodowanych ruchem samochodowym, a także poziomy hałasu nie przekroczą wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach.



Wszelkie roboty będą prowadzone w granicach działki Inwestora. Przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować obniżenia wartości sąsiednich działek i nie wpłynie na ich zabudowę oraz przeznaczenie.

VIIa. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej;

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynosić będzie co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, w tym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić będzie ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Przewidywana powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie **6 943 m² (37,80%)**. Przewidywany minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji wynosić będzie około **4300m² (61,93% terenu biologicznie czynnego)**

Przewidywana powierzchnia placu zabaw wynosić będzie około **546m²**

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

CIECHANÓW - m, obręb 060 KRUBIN, jednostka ewidencyjna 140201_1 nr działki 196/6 — KWE PL1C/00025921/5

IX. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została złożona w stosunku do których „Decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1

Nie dotyczy

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona

Nie dotyczy



X. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględniania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Działka nr 196/6 leży na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz zakazu lokalizowania zabudowy wielorodzinnej. Inwestycja zachowuje ustalenia odnośnie linii zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

Zgodnie Uchwałą nr 280/XXIX/08 rady miasta Ciechanów z dnia 30 grudnia 2008 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie jest to teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.U (około 1,8 ha):

Przeznaczenie podstawowe - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych w tym zblokowane w jedna kubaturę z lokalem mieszkalnym lub jednorodzinny budynek mieszkalny

Przeznaczenie uzupełniające - jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa.

Zakaz lokalizowania:

- a) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
- b) obiektów usług produkcyjnych,
- c) obiektów produkcyjnych, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętu budowlanego i rolniczego,
- d) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
- e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
- f) garaży dla samochodów osobowych z więcej niż z trzema miejscami postojowymi na jednej działce inwestycyjnej z jednorodzinną zabudową mieszkaniową,
- g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2 m,
- h) tymczasowych obiektów budowlanych zdefiniowanych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków kolportażowych
- i) masztów telefonii komórkowej.

Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.



Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu
- b) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze winny być oddalone minimum 10 m od linii zabudowy.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40 % działki inwestycyjnej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30% powierzchni działki inwestycyjnej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki inwestycyjnej;
- c) powierzchnia biologicznie czynna ukształtowana jako zieleń dekoracyjna, a od ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachu:

- a) budynki usługowe:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie na budynkach o wysokości powyżej 2 kondygnacji; układu kalenic nie ustala się;
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- c) budynki mieszkalno-usługowe z wbudowanymi lokalami użytkowymi lub z funkcją usługową zblokowaną w jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym:
 - wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 12 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- d) budynki garażowe i gospodarcze:
 - wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków sytuowanych przy granicy działki nie ustala się geometrii dachów.



Ustala się zasady ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic działki inwestycyjnej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustaloną w ust. 4 pkt 2 b),
- 4) zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich,
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko s stosownie do ustaleń ust. 1 pkt 3 d).

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 3.KDL1/2, 10.KDD1/2.

Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki inwestycyjnej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:

- 1) 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów, przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
- 2) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m² minimum 5 miejsc,
- 3) 2 miejsca postojowe na każdy budynek z funkcją mieszkaniową.

XI. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Działka, na której planowana jest inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ciechanów. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w Studium oraz na mapie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, działka na której planowana jest niniejsza inwestycja, zlokalizowana jest na obszarze o przeznaczeniu terenów na zabudowę mieszkaniową i usługową — D.9.MU. Planowane przedsięwzięcie nie narusza, a tym samym nie jest sprzeczne z ustaleniami SUIKZP miasta Ciechanów.



Poniżej zapisy ze Studium:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW**

Uchwała Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zabudowa mieszkaniowa i usługowa – D.9.MU

Funkcje podstawowe :

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne (w rozumieniu niniejszej zmiany Studium, według wyjaśnień zawartych w rozdz. III.2), usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi) w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m², wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.

Funkcje uzupełniające:

- siedliska rolnicze istniejące (dopuszczona maksymalna wielkość produkcji zwierzęcej do 40 DJP), wskazane przekształcenie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w/w usługi;
- drogi publiczne nie związane z funkcjonowaniem danego terenu a niezbędne dla obsługi innych terenów oraz niezbędne dla powiązań komunikacyjnych pomiędzy dzielnicami miasta oraz miasta z terenami przyległymi,
- zieleń urządzona i inne rodzaje zieleni (zadrzewienia, zakrzewienia, zieleń niska, wody powierzchniowe),
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej nie związane z obsługą danego terenu a niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.

Funkcje wykluczone:

- obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny,
- obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m²,
- handel hurtowy, giełdy towarowe, warsztaty napraw pojazdów, stolarskie, ślusarskie i inne o podobnej uciążliwości, oraz stacje paliw,
- nowe siedliska rolnicze,
- wolnostojące maszty stacji bazowych telefonii komórkowej,
- inne usługi i działalność (nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg) mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wg wymogów art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,



Wytyczne do planów miejscowych:

- w planach miejscowych należy uwzględnić:
- warunki zabudowy wynikające z istniejącego zagospodarowania (ograniczenia, uwarunkowania),
- ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- uwarunkowania wynikające z zasad ochrony środowiska kulturowego,
- uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego podstawowego i szczegółowego,
- na terenach rozwojowych – drogi pożarowe oraz budowę nowych sieci hydrantowych (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- „korytarze przesyłowe” dla niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczych;
- w planach miejscowych należy określić:
- maksymalną powierzchnię sprzedaży dla dopuszczonych obiektów handlu detalicznego,
- warunki lokalizacji obiektów usługowych z uwzględnieniem: obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenia budynków mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z funkcjonowania tych obiektów,
- rodzaje usług dopuszczalnych w obiektach istniejących i planowanych oraz warunki ich funkcjonowania, wynikające z wymogów ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w tym zwłaszcza ochrony przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza,
- zasady kształtowania terenów zieleni ogólnodostępnej, według wskaźnika minimum 2 m²/1 mieszkańca,
- minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zabezpieczyć dla poszczególnych funkcji – według wskaźników podanych w rozdz. III.4.

Wskaźniki wykorzystania terenów:

- powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 35%; dla zabudowy usługowej do 40%,
- powierzchnia terenów biologicznie czynnych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20%; dla zabudowy usługowej minimum 20%,
- powierzchnia działek: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej nie ustala się,
- wysokość zabudowy: maksimum 18 m, możliwe jest wprowadzenie obiektów wyższych (maksimum 30 m) jako dominant stanowiących obudowę przestrzeni i terenów publicznych oraz jako akcentów uatrakcyjniających zabudowę,
- dach o spadku do 45° (forma budynków i dachu zależna od lokalizacji i sąsiedztwa)



XII. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 - Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

1. Planowana inwestycja będzie miała dostęp do drogi publicznej za pomocą trzech istniejących – przebudowywanych zjazdów z ulicy Ceramicznej (dz. nr 188) oraz jednego - projektowanego z przyległej ulicy Miłej (dz. nr 196/2).
2. Dla planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przyłącza oraz zewnętrzne instalacje prowadzone będą od strony pasa drogowego działki nr 196/2 oraz dz. nr 188.
3. Planowana inwestycja posiadała będzie dostęp do sieci elektroenergetycznej poprowadzonej od sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w pasie drogowym. Zasilanie budynków w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej, linią kablową, wprowadzoną do złącz kablowych zlokalizowanych przy ścianach projektowanych budynków, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej podanymi przez zakład energetyczny.
4. Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej z lokalnych kotłowni gazowych usytuowanych w każdym z budynków. Przyłącze gazowe z sieci gazowej w pasie drogowym zgodnie z warunkami Polskiej Spółki Gazownictwa.
5. Zgodnie ze standardami określonymi w Uchwale NR 702/LXX/2023 RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. „W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 2016 z późn. zm.)



Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w odległości max. **250m** od przystanku autobusowego komunikacji miejskiej.

Warunek odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego został spełniony.



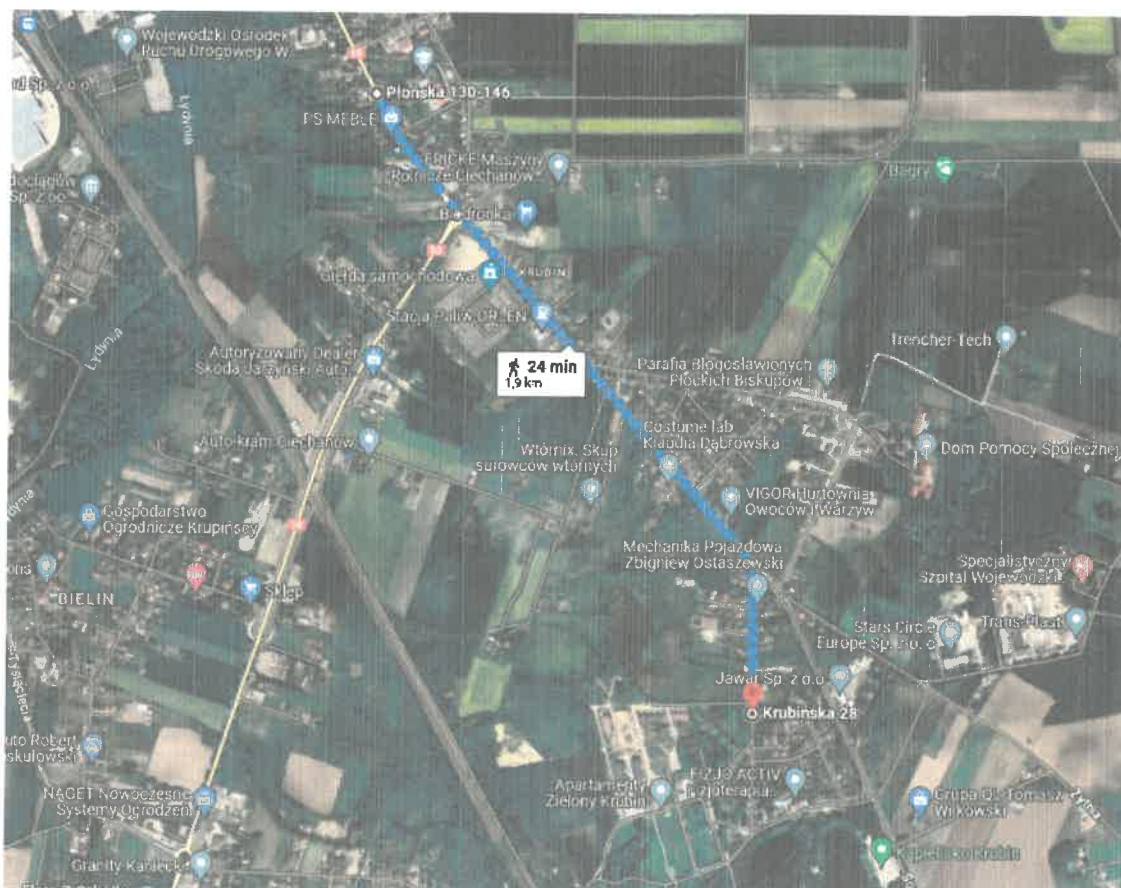
Odległość inwestycji od przystanku komunikacji publicznej

6. Zgodnie ze standardami określonymi w Uchwale NR **702/LXX/2023** RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. „W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż **2000 m** od:
- a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Planowana inwestycja wymaga zapewnienia miejsca dla **27 dzieci** uczęszczających do szkół podstawowych. W odległości **1900 m** od planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 4.



Warunek odległości inwestycji od szkoły jest spełniony.



Odległość inwestycji od szkoły podstawowej

7. Zgodnie ze standardami określonymi w Uchwale NR 702/LXX/2023 RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. „w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” inwestycję mieszkaniową 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 4m²: zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 1500 m.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m². (7245 m² / 28 m² = 259 mieszkańców). Dla 259 mieszkańców współczynnik ten wynosi 1036 m². (259 mieszkańców x 4m² = 1036m²). W odległości 550m zlokalizowany jest kompleks sportowo-rekreacyjny na którym znajdują się boiska do gier zespołowych, kąpielisko oraz place zabaw i ścieżki rekreacyjne. Powierzchnia terenu (115 849 m²) spełnia wymagane ilości terenów wypoczynku do liczby mieszkańców nowego osiedla.



Odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

8. Zgodnie ze standardami określonymi w Uchwale NR 702/LXX/2023 RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. „w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” - jeżeli w odległości nie większej niż 250 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji o której mowa w § 1 pkt 4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Ponieważ inwestycja zlokalizowana jest w odległości mniejszej niż 250 metrów od zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych czterokondygnacyjnych dla planowanej inwestycji przyjęto również zabudowę czterokondygnacyjną.

Dyrektor
Oddziału Regionalnego
Agencji Mienia Wojskowego
w Olsztynie

Zbigniew ŻUJEWSKI



Załączniki

1. Kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1: 1000, obejmującej teren, którego dotyczy wnioszek;
2. Kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000, z zaznaczonym terenem, którego dotyczy wnioszek.
3. Załącznik graficzny – istniejąca struktura funkcjonalna zabudowy - skala 1:1000;
- 3a. Załącznik graficzny – struktura zabudowy wg obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego – skala 1:1000
4. Załącznik graficzny – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna — zagospodarowanie terenu skala 1: 1000:
- 4a. Załącznik graficzny – Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna — zagospodarowanie terenu skala 1: 1000 – etapowanie inwestycji
5. Wizualizacja planowanej inwestycji – 1
- 5a. Wizualizacja planowanej inwestycji - 2
6. Oświadczenie inwestora o niezachodzącej kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13.
7. Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
8. Pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie w sprawie zapewnienia dostaw wody oraz odbioru ścieków z planowanej inwestycji.
9. Oświadczenie – Polska Spółka Gazownictwa – w sprawie możliwości przyłączenia do sieci gazowej
10. Oświadczenie ENERGA OPERATOR SA Oddział Płock w sprawie zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla inwestycji objętej wnioskiem.
11. Oświadczenie o możliwości przebudowy zjazdów i wykonania nowego zjazdu.