

Ciechanów, dnia 14.04.2026

Do Rady Miasta Ciechanów
Za pośrednictwem
Prezydent Miasta Ciechanów
Pl. Jana Pawła II 6
06-400 Ciechanów



PP/1040983

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. U. 2021.1538), wstępuję z wnioskiem do Rady Miasta Ciechanów o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na nieruchomości położonej w Ciechanowie, na działkach o nr ewidencyjnym 219/4 obręb Krubin. Planowana inwestycja przewiduje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynki oznaczone są na planie literami A, B, C, D. Obszar planowanej inwestycji obejmuje działkę nr 219/4 o powierzchni odpowiednio 16200m². Planowana inwestycja poza budową budynków mieszkalnych 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.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem

Granice terenu planowanej inwestycji, obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 219/4 obręb 60 Krubin oznaczone zostały cyframi od 1 do 7, oraz czerwoną, przerywaną linią na kopii mapy zasadniczej, która stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

2. Określenie minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

- Minimalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 8000 m²
- Maksymalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi: 10000 m²

Szc L.

- Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi: 30 m²
- Maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi: 90m²

3. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

Minimalna liczba lokali mieszkalnych w jednym budynku wynosi 30, maksymalna liczba lokali mieszkalnych wynosi 45.

Ogółem dla całej inwestycji minimalna liczba lokali mieszkalnych — 120, maksymalna — 174 lokali,

4. 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,

5. Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu

Działka o nr ewidencyjnym 219/4 położona jest na gruntach klasy N, Ps VI.

Obecnie działka jest nieużytkowana rolniczo i stanowi nieużytek. Na działce występują nieliczne zakrzewienia oraz drzewa.

Obszar objęty wnioskiem sąsiaduje od północy i zachodu z miejskimi terenami zielonymi, jest to działka 220/7, od południa dz. nr 188 — ul. Ceramiczna — od wschodu dz. nr 219/3 — droga bez nazwy. Od strony zachodniej i południowej działka przeznaczona na inwestycję sąsiaduje z miejskimi terenami zielonymi, od strony południowej działka sąsiaduje z terenami zabudowanymi budynkami wielorodzinnymi, a od strony wschodniej tereny z przeznaczeniem mieszkalno-usługowym.

Celem inwestycji jest stworzenie zespołu mieszkalnego wielorodzinnego, gwarantującego bezpieczeństwo i komfort przyszłych mieszkańców, wpisującego się w sąsiednią zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Projektowana inwestycja zakłada budowę **4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych**. W części podziemnej budynków zaprojektowano komórki lokatorskie i garaże podziemne. Wejścia do budynków zlokalizowano od strony wschodniej. Każdy budynek będzie posiadał własną niezależną kotłownię gazową.

Pomiędzy budynkami zaprojektowano ciągi piesze, tereny zielone oraz plac zabaw dla dzieci. Od strony 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.

Dostęp do drogi publicznej odbywać się będzie poprzez istniejące zjazdy z ulicy Ceramicznej oraz jeden z przyległej ulicy bez nazwy.

Teren inwestycji zostanie uzupełniony nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej, które będą powiększone o nasadzenia zastępcze po koniecznej wycince kilku drzew kolidujących z projektowaną inwestycją.

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, 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.

W ramach ochrony przeciwpożarowej zostanie zapewniony dojazd dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej zgodnie z § 12–15 rozporządzenia MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Projektowane drogi wewnętrzne pełnią funkcję drogi pożarowej, zapewniając:

- szerokość jezdni min. **4,0 m**,
- utwardzoną nawierzchnię o nośności min. **100 kN**,
- możliwość dojazdu i manewrowania pojazdów pożarniczych,
- zachowanie odległości drogi pożarowej od ścian budynku w przedziale **5–15 m**,
- zapewnienie dojazdu do co najmniej **jednej dłuższej elewacji** budynku oraz do wejść i stref ewakuacyjnych. Droga pożarowa będzie dostępna przez cały okres użytkowania obiektu.

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zostanie zapewnione zgodnie z § 3–8 rozporządzenia MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r. Zapotrzebowanie wodne dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi **10 dm³/s** (zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2). Wymagane zaopatrzenie zostanie zapewnione poprzez:

- projektowane hydranty nadziemne DN80 zlokalizowane w odległości **do 75 m** od wejścia do budynku, zgodnie z § 8 ust. 1. Hydranty będą dostępne z drogi pożarowej i oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. 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 188, 219/2 i 219/3.

Obsługa komunikacyjna będzie zapewniona za pomocą zjazdów istniejących z ulicy Ceramicznej (dz. nr 188) oraz zjazdów istniejących z przyległej ulicy bez nazwy (dz. nr 219/2 i 219/3/2).

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 z sieci wodociągowej poprzez przyłącze i zewnętrzną instalację rozprowadzoną po 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 drogowym. Szczegóły przyłączenia wraz z miejscami włączenia do sieci będą możliwe do określenia po otrzymaniu warunków przyłączeniowych od gestorów sieci. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w obrębie własnej nieruchomości. Planuje się gromadzenie i odprowadzenie ich do gruntu poprzez studnie rozsączające. Woda zebrana w studniach będzie wykorzystywana również do podlewania zieleni zlokalizowanej w obrębie inwestycji. Alternatywnie jeśli inwestor uzyska zgodę na przyłączenie, nadwyżka wód opadowych będzie odprowadzana do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

7. 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)	1942
Ilość ścieków bytowych (m ³ /miesiąc)	1851
Zapotrzebowanie. na gaz na cele centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej (m ³ /rok)	4x12000

Zapotrzebowanie na energię elektryczną [kW]	4x120
Ilość wytwarzanych odpadów (kg/dobę)	462

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 w przylegającym pasie drogowym ul. Ceramicznej. Dostarczenie wody do budynków nastąpi poprzez przyłącze 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 drogowym ul. Ceramicznej - działka nr 188.

Zapotrzebowanie na wodę 62,6 m³/dobę dla całej inwestycji.

Ilość ścieków sanitarnych 59,7 m³ /dobę dla całej inwestycji.

- Przewidywany sposób zaopatrzenia w ciepło:

Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej przygotowane będzie w każdym budynku w kotłowni gazowej za pomocą dwu-funkcyjnego pieca gazowego.

Prognozowana ilość poboru gazu dla każdego z budynków

1000 m³/mc dla jednego budynku

4000 m³/mc dla czterech 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:

Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w obrębie własnej nieruchomości. Planuje się gromadzenie i odprowadzenie ich do gruntu poprzez studnie rozsączające. Woda zebrana w studniach będzie wykorzystywana również do podlewania zieleni zlokalizowanej w obrębie inwestycji. Jeśli wystąpi możliwość podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej to ewentualne nadwyżki zostaną odprowadzone do tejże sieci.

- Przewidywana ilość miejsc parkingowych na terenie objętym wnioskiem:

W projekcie przewidziano realizację 300 szt. miejsc parkingowych w tym 156 miejsc zewnętrznych i 144 miejsc w parkingach podziemnych. 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:

$174 \text{ lokali mieszkalnych} \times 1,5 = 261 \text{ miejsc postojowych}$

$261 \times 10\% = 27$

$261 + 27 = 288 \text{ miejsca postojowe wymagane.}$

W bilansie miejsc postojowych na projektowanym zagospodarowaniu wyznaczono 300 miejsc postojowych, z czego 12 miejsc postojowych będzie oznaczone jako miejsca dla osób niepełnosprawnych zgodnie z wytycznymi — min 4% miejsc.

Liczba miejsc wymaganych – 288 szt.

Liczba miejsc projektowanych – 300 szt.

Niezbędna ilość miejsc postojowych została zapewniona.

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. Do planowanych wiat śmietnikowych przewidziano możliwość dojazdu dla samochodów odbierających 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 biuro projektowe KS Projekt Kamil Smoliński z siedzibą w Mławie. Planowana zabudowa składa się z 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury towarzyszącej tj. wewnętrznego układu komunikacyjnego (drogi wewnętrzne i chodniki), parkingów, przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej.

Charakterystyka zabudowy:

Powierzchnia terenu	16200 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	6470 m ² (39,93%)
Powierzchnia zabudowy	4046m ² (24,98%)
Powierzchnia dróg	3020 m ²
Powierzchnia miejsc postojowych	2017 m ²
Powierzchnia chodników	827 m ²
Plac zabaw	Okolo 200 m ²
Powierzchnie utwardzone łącznie	9910 m ²
Powierzchnia placu zabaw	216 m ²
Powierzchnia całkowita budynków	15502 m ²
Max wskaźnik intensywności zabudowy	1,07

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:

Parametr budynku	Budynek nr 1	Budynek nr 2	Budynek nr 3	Budynek nr 4
Maksymalna wysokość	12,00 m	12,00 m	12,00 m	12,00 m
Długość	60,00m (+/- 10%)	60,00m (+/- 10%)	60,00m (+/- 10%)	60,00m (+/- 10%)
Szerokość	16,50m (+/- 10%)	16,50m (+/- 10%)	16,50m (+/- 10%)	16,50m (+/- 10%)
Max. ilość kondygnacji nadziemnych	3	3	3	3
Ilość kondygnacji podziemnych	1	1	1	1
Ilość kondygnacji mieszkalnych	3	3	3	3
Powierzchnia zabudowy budynku	ok 992 m ²	ok 992 m ²	ok 992 m ²	ok 992 m ²
Kształt dachu	Dach dwuspadowy	Dach dwuspadowy	Dach dwuspadowy	Dach dwuspadowy

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.

8. Określenie minimalnego udziału powierzchni, ogólnodostępnego terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu zlokalizowanego 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, urządzony teren wypoczynku, rekreacji lub sportu.

Po analizie projektu zagospodarowania działki powierzchnia biologicznie czynna wynosić będzie 6470 m² (39,93%), a minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji wnosić będzie około 3295m² (51% terenu biologicznie czynnego)

Przewidywana powierzchnia placu zabaw wynosić będzie około 200m²

9. Wskazanie nieruchomości - według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których ma być zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniowo-usługową.

CIECHANÓW - m, obręb 060 KRUBIN, jednostka ewidencyjna 140201 1 nr działki 219/4 —KWE PL1C/00061368/4

10. 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

10a. 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 uwzględniania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Działka nr 219/4 leży na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja nie uwzględnia w pełni ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego. Charakter zabudowy przewidziany jest jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i w części usługowa, a planowana inwestycja przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Inwestycja zachowuje ustalenia odnośnie linii zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

Zgodnie Uchwałą nr 221/XVIII/2012 rady miasta Ciechanów z dnia 26 kwietnia 2012r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie jest to teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.MU i 5.U (łącznie około 1,5 ha):

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7. MU (o powierzchni 0,934 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 3;

§ 4 ust. 3

„Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MU ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z budynkami pomocniczymi (takimi jak: garaże na maksimum 2 stanowiska , budynki gospodarcze, altany ogrodowe, itp.), infrastrukturą techniczną, ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami; w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 45% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.), usługi gastronomii, usługi turystyki; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych , muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;

b) teren zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (takimi jak: garaże, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, pomocnicze, altany ogrodowe, itp.), obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (przyłączy), ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m²); wyklucza się: warsztaty naprawcze (samochodowe, ślusarskie, stolarskie itp.), przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określone w obowiązujących przepisach odrębnych wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową (w budynku o funkcji usługowej) lub w oddzielnym budynku jako budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz.U. nr 106, poz. 675) ,

c) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej (z wykluczeniem masztów infrastruktury telekomunikacyjnej innych niż podano w pkt a) ,

d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:

-drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m,

-drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13m x 13 m;

e) budynki mogą być usytuowane:

-budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące i bliźniacze,

-budynki usługowe i usługowe z mieszkaniem – jako wolnostojące i bliźniacze,

-budynki inne – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega.”

- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna : minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 02. KDD jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8m od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. Ceramicznej jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8m od linii rozgraniczającej od strony zachodniej i południowej jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalna 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) gabaryty budynków: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: do 500 m² ;
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, kątem nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd od drogi publicznej ul. Ceramicznej, od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDD, od dróg wewnętrznych które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust.4;

§10, ust.4

„Ustala minimalne wymagane ilości miejsc postojowych na obszarze objętym planem według następujących wskaźników:

1) Budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie.

2) Budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe/mieszkanie.

3) Usługi:

a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych /10 łózek;

b) usługi handlu:

-obiekty o powierzchni użytkowej do 50m² (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych): minimum 2 mp,

-obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² do 500 m² powierzchni sprzedaży: minimum 2 mp/100 m² pow. użytkowej,

-obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 500 m² powierzchni sprzedaży, do 2000 m² powierzchni sprzedaży : minimum 2 mp/100 m² pow. użytkowej,

c) usługi gastronomiczne: minimum 2 miejsca postojowe/ 10 miejsc konsumpcyjnych;

d) usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej;

e) usługi rzemiosła: minimum 3 mp/100 m² pow. użytkowej;

f) obiekty usług zdrowia, opieki społecznej:

-przychodnie lekarskie: minimum 3mp/ 100 m² pow. użytkowej,

-szpitale, kliniki: minimum 5mp/ 10 łóżek;

g) usługi kultury:

- kościoły, kaplice: minimum 1,2mp/ 100 m² pow. użytkowej,

- domy kultury: minimum 1 mp/ 100 m² pow. użytkowej, - kina, teatry: minimum 20 mp/ 100 miejsc siedzących, - obiekty muzealne i wystawowe: minimum 1,5 mp/ 100 m² pow. użytkowej,

h) usługi oświaty i wychowania:

- szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki,

- szkoły średnie: minimum 2 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki;

- szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: minimum 1,5 miejsca postojowego / 10 studentów;

4) magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego / 100 m² powierzchni składowej;

5) inne, niewymienione powyżej: minimum 1 mp/ 100 m² pow. użytkowej;

6) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej będącej przedmiotem inwestycji.”

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej , wschodniej i południowej wprowadzić zieleń izolacyjnokrajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;

8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) powierzchnia działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 600m², maksimum 800 m²; zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum 400m², maksimum 600m²; dla zabudowy usługowej minimum 800m², maksimum nie ustala się;

b) szerokość frontu działki : dla zabudowy wolnostojącej minimum 20m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 18m, maksimum nie ustala się;

c) linie podziału na działki : linie podziału od strony drogi publicznej 02.KDD , prostopadłe do linii rozgraniczającej tej drogi;

d) dopuszcza się możliwość łączenia w jedną działkę budowlaną maksimum 2 działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu:

e) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;

- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.U (o powierzchni 0,243 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 1;

§ 4 ust. 1

„Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „U” ustala się następujące przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej; usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m²), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp) , miejscami parkingowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną; wyklucza się przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w obowiązujących przepisach odrębnych wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową (w budynku o funkcji usługowej) lub w oddzielnym budynku jako budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z obsługą danego terenu;

c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad: Strona 4 drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8m, drogi wewnętrzne projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13m x 13 m;

d) budynki mogą być usytuowane: budynki usługowe i usługowe z mieszkaniem jako wolnostojące lub bliźniacze, budynki inne – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega;

3) dla danego terenu obowiązują wykluczenia i ustalenia dodatkowe podane w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu w § 8.”

- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;

- 3) Powierzchnia biologicznie czynna : minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;

- 4) Linie zabudowy:

a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (ul. Ceramicznej) jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 7.MU jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDD jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy :
- a) wysokość budynków: maksymalna do 12m; do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) gabaryty budynków:
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku do 500 m²,
 - d) usytuowanie budynków jednym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z ul. Ceramiczną;
 - e) geometria dachu: dla budynków o dwóch kondygnacjach dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków o wysokości 3 kondygnacji dachy o kącie nachylenia od 20° do 35°; kalenica główna budynku równoległa do lub prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem ul. Ceramicznej;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
- a) dojazd do działek budowlanych od ul. Ceramicznej przyległej do terenu od strony północnej, oraz od drogi publicznej 02.KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust.4;

§10, ust.4

„Ustala minimalne wymagane ilości miejsc postojowych na obszarze objętym planem według następujących wskaźników:

- 1) *Budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie.*
- 2) *Budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe/mieszkanie.*
- 3) *Usługi:*
 - a) *obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych /10 łóżek;*
 - b) *usługi handlu:*
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m² (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych): minimum 2 mp,*
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² do 500 m² powierzchni sprzedaży: minimum 2 mp/100 m² pow. użytkowej,*
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 500 m² powierzchni sprzedaży, do 2000 m² powierzchni sprzedaży : minimum 2 mp/100 m² pow. użytkowej,*
 - c) *usługi gastronomiczne: minimum 2 miejsca postojowe/ 10 miejsc konsumpcyjnych;*
 - d) *usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp/100 m² powierzchni użytkowej;*
 - e) *usługi rzemiosła: minimum 3 mp/100 m² pow. użytkowej;*
 - f) *obiekty usług zdrowia, opieki społecznej:*
 - przychodnie lekarskie: minimum 3mp/ 100 m² pow. użytkowej,*
 - szpitale, kliniki: minimum 5mp/ 10 łóżek;*
 - g) *usługi kultury:*
 - *kościół, kaplice: minimum 1,2mp/ 100 m² pow. użytkowej,*

- domy kultury: minimum 1 mp/ 100 m² pow. użytkowej, - kina, teatry: minimum 20 mp/ 100 miejsc siedzących, - obiekty muzealne i wystawowe: minimum 1,5 mp/ 100 m² pow. użytkowej,

h) usługi oświaty i wychowania:

- szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki,

- szkoły średnie: minimum 2 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki;

- szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: minimum 1,5 miejsca postojowego / 10 studentów;

4) magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego / 100 m² powierzchni składowej;

5) inne, niewymienione powyżej: minimum 1 mp/ 100 m² pow. użytkowej;

6) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej będącej przedmiotem inwestycji."

- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 7.MU od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjnokrajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- a) powierzchnia działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej minimum 600m², maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 400m², maksimum 800m²;
- b) szerokość frontu działki : dla zabudowy wolnostojącej minimum 20m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 18m, maksimum nie ustala się;
- c) linie podziału na działki : linie podziału prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem drogi 02.KDD;
- d) ustalenia podane w niniejszym punkcie lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;
- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

12. 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 698LXIX/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. 111.2), usługi komercyjne (poza usługami włączonymi) 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, dojazdami 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. 111.4.

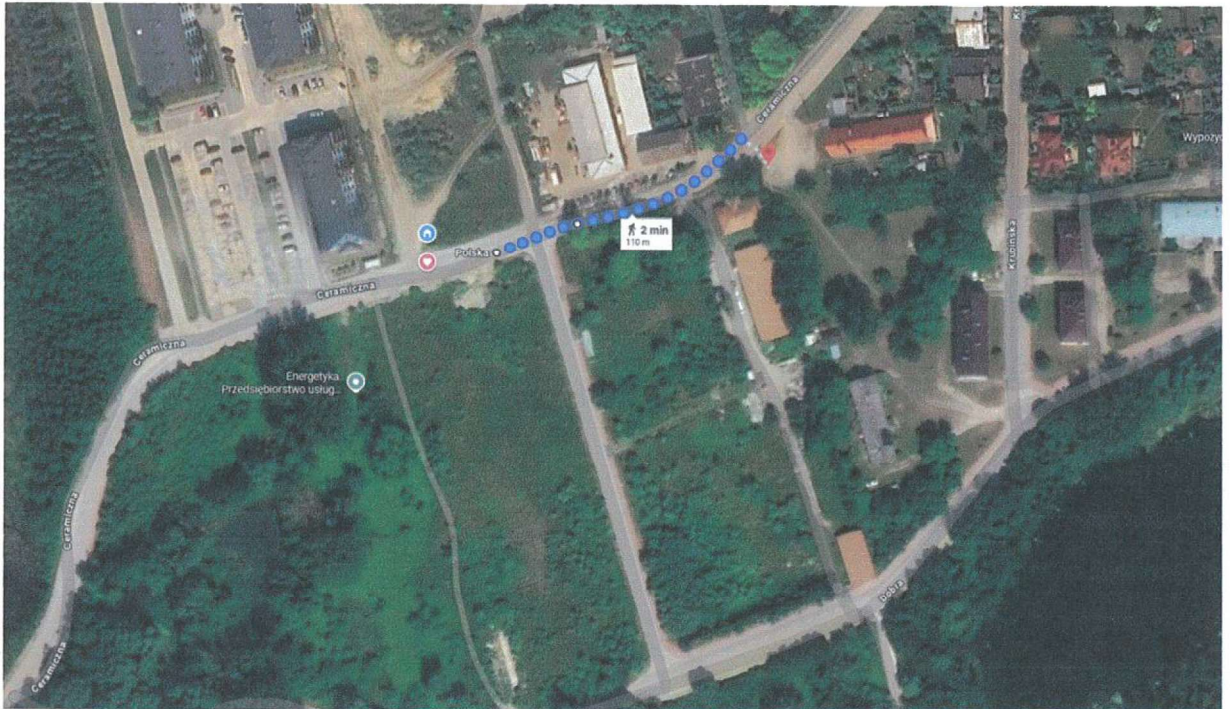
Wskaźniki wykorzystania terenów:

- 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).

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

- Planowana inwestycja będzie miała dostęp do drogi publicznej za pomocą istniejących zjazdów z ulicy Ceramicznej (dz. nr 188) oraz istniejących zjazdów z przyległej ulicy bez nazwy (dz. nr 219/3 i 219/2).
- Dla planowanej inwestycji przewiduje się dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Przyłącza oraz zewnętrzne instalacje prowadzone będą od strony pasa drogowego działki nr 188 oraz dz. nr 219/3 i 219/2.
- 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.
- 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.
- 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. 200m od przystanku autobusowego komunikacji miejskiej.

Warunek odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego został spełniony.



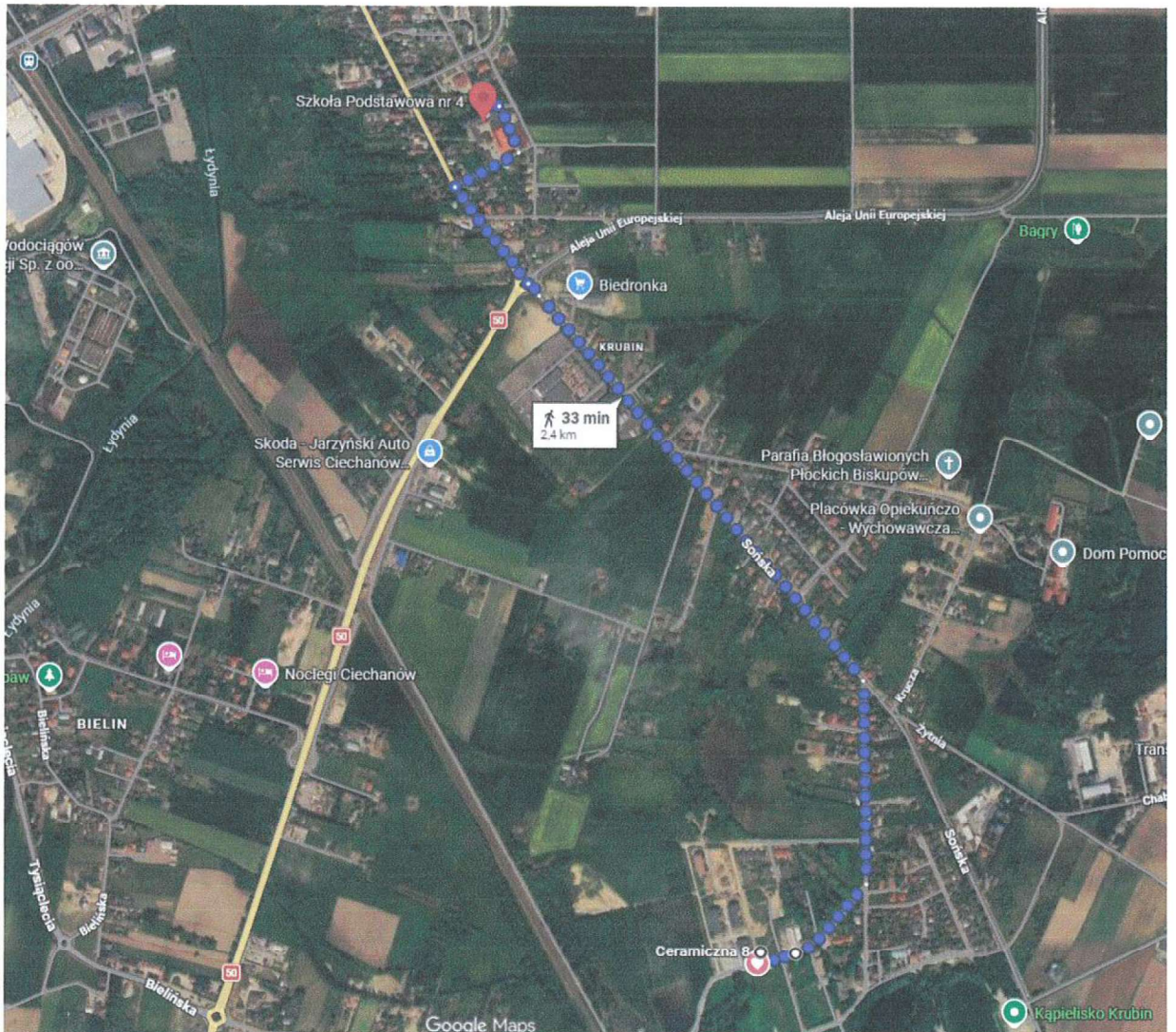
Grafika wskazująca odległość osiedla mieszkalnego od przystanku autobusowego.

- Zgodnie ze standardami określonymi w Uchwale NR 702/LXX]2023 RADY MIASTA CIECHANÓW z dnia 24 sierpnia 2023 r. i jej późniejszymi zmianami „W sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów” inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 2500 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 48 dzieci uczęszczających do szkół podstawowych. W odległości 2400 m od planowanej inwestycji znajduje się Szkoła Podstawowa nr 4 w Ciechanowie, która zapewnia przyjęcie wymaganej liczby dzieci do swojej placówki.

Warunek odległości inwestycji od szkoły podstawowej jest spełniony.



Grafika wskazująca odległość inwestycji od budynku szkoły podstawowej.

- 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 4m^2 : 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 m^2 . ($10000\text{ m}^2 / 28\text{ m}^2 = 357$ mieszkańców). Dla 357 mieszkańców współczynnik ten wynosi 1428 m^2 - ($357\text{ mieszkańców} \times 4\text{m}^2 = 1428\text{m}^2$). W odległości 850m zlokalizowany jest kompleks sportowo-rekreacyjny (Kąpielisko Krubin) na którym znajduje się kąpielisko

wraz ze zbiornikiem wodnym, boiska do gier zespołowych oraz place zabaw i ścieżki rekreacyjne. Powierzchnia terenu (około 6 ha - 60000 m²) spełnia wymagane ilości terenów wypoczynku do liczby mieszkańców nowego osiedla. **Warunek odległości inwestycji od terenów rekreacji i wypoczynku jest spełniony.**



Odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

- **Wysokość projektowanego budynku będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Ciechanów dla danego obszaru. Zgodnie z obowiązującymi parametrami planistycznymi, wysokość zabudowy nie przekroczy 12 m oraz 3 kondygnacji nadziemnych.** Projektowana inwestycja zostanie zrealizowana w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, dostosowanie do charakteru otoczenia oraz w zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

Wykaz załączników:

1. Kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmującej teren, działki nr 219/4;
2. Kopia aktualnej mapy zasadniczej w skali 1:1000, z zaznaczonym terenem działki nr 219/4;
3. Załącznik graficzny — istniejąca struktura funkcjonalna zabudowy - skala 1:1000 dla działki nr 219/4;
4. Załącznik graficzny — struktura zabudowy wg obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego skala 1 : 2000 działka nr 219/4
5. Załącznik graficzny — Koncepcja urbanistyczno- architektoniczna — zagospodarowanie terenu skala 1: 1000 działka nr 219/4
6. Wizualizacje planowanej inwestycji na działce 219/4
7. Oświadczenie inwestora o niezachodzącej kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 dla działki 219/4
8. Pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Ciechanowie w sprawie zapewnienia dostaw wody oraz odbioru ścieków z planowanej inwestycji dla działki nr 219/4
9. Oświadczenie Polska Spółka Gazownictwa w sprawie możliwości przyłączenia do sieci gazowej dla działki nr 219/4
10. Oświadczenie ENERGA OPERATOR SA Oddział Płock w sprawie zapewnienia dostaw energii elektrycznej dla inwestycji objętej wnioskiem dla działki 219/4
11. Oświadczenia o wykorzystaniu istniejących zjazdów dla działki nr 219/4
12. Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w odniesieniu do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ceramicznej

OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

Działka 219/4, ul. Ceramiczna, Ciechanów Załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja obejmuje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i terenami zieleni. Podstawowe funkcje terenu:

- funkcja mieszkaniowa – 4 budynki wielorodzinne o 3 kondygnacjach naziemnych,
- funkcja komunikacyjna – droga wewnętrzna, miejsca postojowe naziemne i garaże podziemne, dojścia piesze,
- funkcja rekreacyjna – zieleń urządzona, plac zabaw, strefy wypoczynku,
- funkcja techniczna – infrastruktura podziemna i naziemna (woda, kanalizacja, prąd, telekomunikacja, retencja).

Zagospodarowanie terenu przewiduje min. 30% powierzchni biologicznie czynnej.

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycja architektoniczna obiektów

Układ urbanistyczny opiera się na czytelnej kompozycji budynków zorientowanych prostopadle do ul. Ceramicznej, z zachowaniem wymaganych odległości od granic działki i sąsiedniej zabudowy. Cechy układu:

- zabudowa budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą poniżej 2ha
- zabudowa do 12m wysokości, wpisująca się w charakter osiedla Ceramiczna,
- budynki o prostej, nowoczesnej formie, z jasnymi elewacjami,
- balkony i loggie,
- dachy dwuspadowe,
- kompozycja przestrzenna zapewniająca dobre doświetlenie mieszkań i przestrzeni wspólnych.
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe zgodne z Warunkami Technicznymi.
- powierzchnia biologicznie czynna powyżej 30%.
- plac zabaw, tereny rekreacyjne ogólnodostępne i zieleń urządzona minimum 50% z terenów biologicznie czynnych.
- powierzchnia zabudowy zespołów parkingów samochodowych wraz z infrastrukturą poniżej 1ha.

Układ zabudowy tworzy spójny zespół urbanistyczny, harmonizujący z istniejącą strukturą miejską.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg wewnętrznych i publicznych

Inwestycja będzie obsługiwana przez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej:

Drogi i komunikacja:

- wjazd z ul. Ceramicznej i drogi bez nazwy (drogi publiczne),
- drogi wewnętrzne i miejsca postojowe zgodne z Warunkami Technicznymi,
- miejsca postojowe naziemne oraz garaże podziemne,
- droga pożarowa zgodna z przepisami PSP.

Uzbrojenie terenu:

- woda – podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej,
- kanalizacja sanitarna – odprowadzenie do sieci miejskiej,
- kanalizacja deszczowa – retencja + odprowadzenie do istniejącej sieci,
- energia elektryczna – zasilanie z sieci elektroenergetycznej,
- telekomunikacja – sieć światłowodowa,
- ciepło – indywidualne kotłownie gazowe.

Układ infrastruktury zapewnia pełną obsługę planowanej zabudowy.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Inwestycja będzie realizowana jednoetapowo

5. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Inwestycja stanowi kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Ceramicznej. Powiązania przestrzenne obejmują:

- bezpośrednie połączenie komunikacyjne z ul. Ceramiczną,
- powiązania piesze z istniejącymi chodnikami i ciągami osiedlowymi,
- zachowanie spójności wysokościowej i gabarytowej z sąsiednimi budynkami,
- uzupełnienie struktury miejskiej o zabudowę zgodną z kierunkami SUIKZP,
- wzmocnienie funkcji mieszkaniowej w obszarze o rozwiniętej infrastrukturze społecznej.

Inwestycja harmonijnie wpisuje się w otoczenie, nie powodując konfliktów przestrzennych ani funkcjonalnych.

Koncepcja została przygotowana przez mgr inż. arch.

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Nr uprawnień: MA/163/21