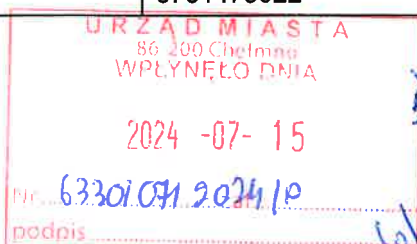


Chełmno, dnia 15.07.2024

Dane identyfikacyjne	Pełnomocnika	Wnioskodawcy
imię i nazwisko	Tomasz Żurek	Jolanta Padzik Chełmińska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Sp. z o.o. z siedzibą w Chełmnie
adres	Kaldus 26A 86-200 Chełmno	Dworcowa 1 86-200 Chełmno
adres poczty elektronicznej i numer telefonu	<a href="mailto:3dprojekt.cch@gmail.com">3dprojekt.cch@gmail.com</a> 783 012 021	<a href="mailto:Krystian.dziedzic@chsim.pl">Krystian.dziedzic@chsim.pl</a> 570 690 924
NIP	8751473022	8751565221



Rada Miasta Chełmno  
ul. Dworcowa 1  
86-200 Chełmno  
za pośrednictwem  
Burmistrza Miasta Chełmno

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Biskupiej 23 w Chełmnie.

#### A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej \*\*

Budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości przy ul. Biskupiej 23 w Chełmnie  
nr działki: 377/6 obręb 1  
nr księgi wieczystej: TO1C/00031790/4

#### B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej \*\* nie dotyczy

#### 2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7):

2.1. Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej (w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej) w skali 1:1000 lub większej – w załączeniu

2.2. Planowana minimalna i maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:

minimalna pow. użytkowa mieszkań: **1600 m<sup>2</sup>**

maksymalna pow. użytkowa mieszkań: **2000 m<sup>2</sup>**

2.3. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu mieszkalnego:

minimalna: **30,00 m<sup>2</sup>**

maksymalna: **80,00 m<sup>2</sup>**

**2.4. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:**

minimalna: **31**

maksymalna: **35**

**2.5. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową (należy wskazać wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3):**

**nie dotyczy**

**2.6. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:**

**Obecnie działka zabudowana jest budynkami gospodarczymi, które przeznaczone są do rozbiórki na podstawie decyzji nr 9/2023 Starosty Chełmińskiego oraz decyzji nr ZN/274/2023 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Działka wyposażona jest w sieć wodociagową, a w sąsiedztwie działki znajduje się sieć energetyczna i gazowa.**

**Projektuje się budowę budynku mieszkalnego wraz z następującymi urządzeniami:**

- chodnik do projektowanego budynku wielorodzinnego (chodniki o szerokości min. 1,5m utwardzony)
- wjazd na działkę – istniejący
- projektuje się przyłącze wodociagowe
- projektuje się przyłącze kanalizacyjne
- projektuje się kanalizację deszczową
- projektuje się WLZ (wewnętrzna linia zasilania)
- projektuje się przyłącze gazowe

**Projektuje się również:**

- utwardzenie pod drogi wewnętrzne o szerokości 6m
- opaskę wokół budynku z płyty betonowej kwadratowej
- lampy oświetleniowe zasilane z projektowanego budynku
- miejsca postojowe utwardzone
- miejsce na składowanie odpadów
- wiata śmietnikowa
- zieleń ozdobna

**2.7. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:**

**Inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego będzie, powiązana z następującymi mediami:**

- przyłącze wodociagowe, będzie doprowadzone do istniejącej miejskiej sieci wodociagowej
- przyłącze kanalizacyjne, będzie doprowadzone do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej
- przyłącze kanalizacji deszczowej, będzie doprowadzona do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej
- przyłącze gazowe, będzie doprowadzone do istniejącej sieci gazowej
- wewnętrzna linia zasilająca doprowadzone będzie do projektowanej skrzynki elektroenergetycznej.

**Miejsca przyłączy pokazane na mapie do celów projektowych**

## 2.8. Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

- woda
  - z wodociągu miejskiego 9125 m3/rok
  - z ujęcia własnego.....m3/.....
- ścieki
  - do kanalizacji miejskiej 9125 m3/rok
  - do zbiorników bezodpływowych (szambo) ..... m3/.....
  - do oczyszczalni na terenie inwestycji ..... m3/.....
- gaz
  - do celów c.w.u 18985,65 kWh/rok
  - do celów grzewczych 50628,40 kWh/rok
- ciepło
  - z sieci miejskiej..... kW/.....
  - z własnego źródła.....69 614,05 kWh/rok
- energia elektryczna 50000 kWh/rok
- inne media.....
- sposób odprowadzania wód opadowych, odprowadzania ścieków wg wydanych warunków przyłączeniowych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie. Odbiór odpadów wg. harmonogramu realizowanego na terenie Gminy Miasto Chełmno.  
**Sposób odprowadzania wód opadowych do studzienek na deszczówkę, dalej do sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej**
- Łączna liczba miejsc parkingowych, na lokal mieszkalny 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie

**Na działce nr 377/6 zaprojektowano 24 miejsc parkingowych zewnętrznych, w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych oraz 11 miejsc wewnętrznych w garażu budynku wielorodzinnego, łącznie 35 miejsc.**

- na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą **nie dotyczy**
- na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową **nie dotyczy**

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

**Projektuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z następującymi urządzeniami:**

- chodnik do projektowanego budynku wielorodzinnego (o szerokości min. 1,5m)
- wjazd na działkę – istniejący
- utwardzenie pod drogi wewnętrzne o szerokości 6m
- opaska wokół budynku z płyty betonowej kwadratowej
- lampy oświetleniowe zasilane z projektowanego budynku
- miejsce na składowanie odpadów wraz z wiatą śmietnikową
- utwardzone miejsca postojowe
- wiatą śmietnikowa

w tym:

- przeznaczenie budynku/ budynków:  
**budownictwo mieszkalne wielorodzinne**

Parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji  
**POWIERZCHNIA DZIAŁKI (TEREN INWESTYCJI DZ. NR 377/6)**  
**6381,0m<sup>2</sup> = 100%**

z podziałem na:

- powierzchnię zabudowy  
**POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUD. MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**  
**873,97m<sup>2</sup> = 13,70%**
  - powierzchnie utwardzone  
**POWIERZCHNIA UTWARDZONA (dojścia, dojazdy, opaska)**  
**645,00m<sup>2</sup> = 10,10%**  
**parking 305,50m<sup>2</sup> = 4,8%**  
**wiatą śmietnikowa 24,00m<sup>2</sup> = 0,4%**
  - powierzchnie biologicznie czynną  
**STOSUNEK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO POW. DZIAŁKI**  
**4532,53 = 71,00%**
- wysokość zabudowy **9,96 m**
    - liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) **3+1 (piwnica, parter, I piętro, poddasze)**
    - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych **dwuspadowy (mansardowy), 5 °, 45.°**
    - kubatura **1760,50m<sup>3</sup>**
  - powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) **nie dotyczy**
  - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia **od 31 szt. do 35 szt.** (w zależności od ilości mieszkań) o pow. **od 250 m<sup>2</sup> do 320<sup>2</sup>**

Uzupełnieniem charakterystyki w formie opisowej winna być także charakterystyka projektowanej inwestycji w formie graficznej, w tym przedstawiona np. na mapie do celów lokalizacyjnych – w załączeniu nr 1 (mapa zasadnicza w skali 1:1000 z określonym obszarem inwestycji)

- c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Teren inwestycji posiada dostęp do niezbędnej infrastruktury: energia elektryczna, woda, kanalizacja, ogrzewanie budynku zostanie zapewnione poprzez przyłącze gazowe. Wszystkie media będą dostarczone do budynku tj. woda, kanalizacja, prąd oraz gaz – na warunkach wydanych przez gestorów sieci.

Zaopatrzenie w wodę poprzez projektowane przyłącze wodociągowe – warunki nr DW/8/WWK/294/2023r

Ścieki bytowe zostaną odprowadzane do sieci kanalizacyjnej – warunki nr DW/8/WWK/294/2023r

Zasilanie w energię elektryczną poprzez projektowaną wewnętrzną linię zasilania (WLZ) – warunki nr P/24/014219

Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej – umowa nr 48438/08/22/W8005950/2

W projektowanym budynku wyklucza się uciążliwości dla środowiska, które wykraczałyby poza granice działki oraz podejmowanie działalności gospodarczej mogącej powodować zanieczyszczenia lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego. Projektowany jest budynek w całości mieszkalny bez części usługowej.

Przebieg w/w przyłączy oznaczony na mapie do celów projektowych skala 1:500 – załącznik nr 10

Hałas pochodzący od urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne budynku:

- Przenikający z pomieszczeń technicznych budynku – wytwarzane przez np. pompy oraz piece c.w. i c.o., wentylatory, stacje transformatorowe, urządzenia dźwigów zainstalowane w maszynowniach i szybach dźwigowych – nie przekroczy norm
- Pochodzący od urządzeń instalacyjnych na zewnątrz budynku np. klimatyzatory, czerpnie lub wyrzutnie powietrza, urządzenia wentylacyjne, transformatory – nie przekroczy norm
- Pochodzący od wentylacji mechanicznej, instalacji grzewczej i/lub klimatyzacji i innych urządzeń z nim związanych – nie przekroczy norm
- Wywołany użytkowaniem urządzeń instalacyjnych w innych pomieszczeniach np. instalacja wodociągowa, sanitarna, wentylacyjna czy klimatyzacyjna – nie przekroczy norm
- Innych niż urządzenia instalacyjne np. otwieranie i zamykanie bram garażowych oraz drzwi do budynku, użytkowania wjazdów garaży, sygnały dźwiękowe domofonów – nie przekroczy norm

Projektowany budynek nie przekroczy dopuszczalnego poziomu hałasu.

1) Powierzchnia terenu inwestycji – 6381 m<sup>2</sup>

2) Powierzchnia zabudowy terenu – nie więcej niż 15 %

3) Wskaźniki intensywności zabudowy – nie mniej niż 0,3 i nie więcej niż 0,9

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni terenu inwestycji; 5) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, tarasy, wewnętrzny układ drogowy, parkingi) – nie więcej niż 15 % powierzchni terenu inwestycji;

6) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m.

## **Utylizacja odpadów**

**Projektuje się wiatę śmietnikową do gromadzenia odpadów zgodnie z załącznikiem nr 1  
Odpady będą segregowane, a ich utylizacja będzie się odbywała zgodnie z zasadami  
panującymi w Gminie Miasto Chełmno**

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

**KW TO1C/00031790/4** dla nieruchomości położonej w miejscowości Chełmno gmina Miasto Chełmno przy ulicy Biskupiej 23 działka nr 377/6 obręb 1

**2.10.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

**Nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 35 ust. 1 (specustawy)**

**2.11.** Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:

**Brak terenów o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy)**

**2.12.** 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:

Planowana inwestycja posiada tylko jedno odstępstwo w zakresie skosów dachu. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Chełmna tj. UCHWAŁY Nr XVIII/131/2020 RADY MIASTA CHEŁMNA z dnia 15 kwietnia 2020 r.

§ 46. *Ustalenia dla terenu 25MW/U:*

6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

f) *kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° -45°:*

**Projektuje się:**

**dach symetryczny, dwuspadowy (mansardowy) o kącie nachylenia połaci 5° oraz 45°**

**Pozostały zakres projektu nie odbiega od miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.**

§ 46. *Ustalenia dla terenu 25MW/U:*

1) *przeznaczenie terenu:*

a) *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej,*

**Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny**

b) *powyższe przeznaczenie może występować razem lub osobno w dowolnych proporcjach,*  
**nie dotyczy**

c) *dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej terenu (w*

szczegółności handlu, kultury, turystyki, administracji, oświaty, zdrowia);

**nie dotyczy**

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizowanie na budynku maksymalnie jednego nośnika reklamowego albo znaku informacyjnego, o powierzchni maksymalnej 1,0 m<sup>2</sup>,

**nie dotyczy**

b) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

**Załącznik nr 1 (mapa zasadnicza skala 1:1000)**

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak w terenach mieszkaniowo-usługowych,

**L Aeq D i L Aeq N : 55 i 45 dB, L DWN i L N : 55 i 45 dB**

- Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami **LAeq D** i **LAeq N**, które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalania i kontroli warunków korzystania ze środowiska, w odniesieniu do jednej doby
- Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami **LDWN** i **LN**, które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

**nie dotyczy**

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obiekty wpisane do ewidencji zabytków do zachowania z dopuszczeniem następujących działań:

- możliwość adaptacji na funkcję mieszkaniową lub usługową, - **Nie dotyczy**
- możliwość wkomponowania istniejących obiektów w nową zabudowę, - **Nie dotyczy**
- możliwość rozbiórki istniejących obiektów z nakazem nadania nowej zabudowie elewacji ceglanej z elementami architektonicznymi nawiązującymi do istniejącej zabudowy, tj. gzymsy ceglane, blendy, nadproża okienne z tukiem odcinkowym,
- **Wydane pozwolenie na rozbiórkę istniejących budynków**

**Decyzja na rozbiórkę istniejących budynków nr 9/2023 Starosty Chelmińskiego oraz decyzji nr ZN/274/2023 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

b) pozostała zabudowa do zachowania, z możliwością przebudowy albo rozbiórki,

**Brak innej zabudowy na terenie inwestycji**

c) dopuszcza się realizację nowej zabudowy,

**Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny**

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowych, dla których ustala się wysokość do 5,0 m,

**Wysokość zabudowy 9,96m**

e) wysokość budynków: - mieszkalnych (usługowych): do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),

**Projektuje się budynek o 3-ech kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe.**

- gospodarczych, garażowych: jednokondygnacyjne,

**nie dotyczy**

f) kształt dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° -45° ,

**Warunek niespełniony. Projektuje się dach dwuspadowy (mansardowy) o kącie nachylenia 5° i 45°**

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,3 oraz maksymalna 0,9,

$0,3 \leq \underline{0,55 \text{ (projektowana)}} \leq 0,9$

h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,

**13,70% ( projektowana)  $\leq$  max 40%**

i) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 40%,

**min 40%  $\leq$  71,00% (projektowany)**

j) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach terenu, do którego posiada się tytuł prawny, z możliwością parkowania w liniach rozgraniczających ulic, w ilości: - minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, w tym dopuszcza się w garażu,

**Na działce nr 377/6 zaprojektowano 24 miejsc parkingowych zewnętrznych, w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych oraz 11 miejsc wewnętrznych w garażu budynku wielorodzinnego, łącznie 35 miejsc.**

**35 lokali = 35 miejsc postojowych**

- minimum 3miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

**nie dotyczy**

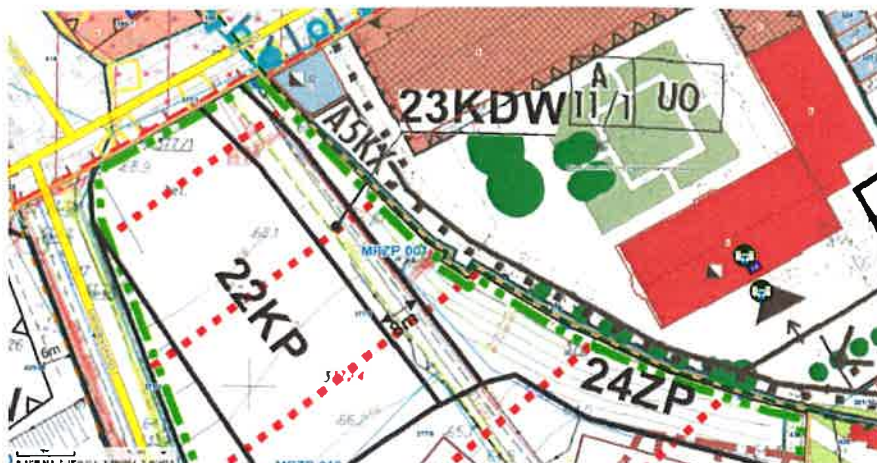
6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren częściowo znajduje się w obszarze o szerokości 50 m od granic czynnego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne;

**Warunek spełniony. Odległość projektowanego budynku mieszkalnego w odległości 51,34 – zgodnie z załącznikiem nr 10 (mapa do celów projektowych skala 1:500)**

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: a) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej (ul. Biskupiej) przez drogę wewnętrzną (teren 23KDW),

**Układ komunikacyjny do działki nr 377/6 odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi miejskiej (ul Biskupia) poprzez drogę wewnętrzną (teren 23KDW) służebność przejścia i przejazdu – warunek spełniony**





(załącznik Droga 23KDW)

2.13. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

**Uchwała Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna.**

MS – tereny zabudowy śródmiejskiej

1. Kierunek rozwoju:

- a. Funkcja wiodąca - zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo-usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
- b. Funkcja uzupełniająca – mieszkaniowa jednorodzinna, plac publiczny, parkingi, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw; dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

2. Przewiduje się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych.

3. Przewiduje się realizację zabudowy pierzejowej, z dopuszczeniem wolnostojącej.

4. Należy zachować centrotwórczy charakter miejsca i jego układ przestrzenny.

5. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników dla nowej zabudowy wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się brak wyznaczania powierzchni biologicznie czynnej, a procent powierzchni zabudowy można kształtować na poziomie 100% powierzchni działki budowlanej.

6. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej 15,0 m.

**Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno. Na terenie objętym wnioskiem nie wyznaczono Parku Kulturowego.**

2.14. Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy):

*Art. 17. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:*

- 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;

Działka na, której projektowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny posiada dostęp do drogi publicznej ul. Biskupia (szerokość ponad 6m, mapka załącznik nr 11), poprzez służebność przechodu i przejazdu.

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

**Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego będzie, powiązana z następującymi mediami:**

- przyłącze wodociągowe, będzie doprowadzone do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej (zgodnie z wydanymi warunkami nr DW/8/WWK/294/2023r)
- przyłącze kanalizacyjne, będzie doprowadzone do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej (zgodnie z wydanymi warunkami nr DW/8/WWK/294/2023r)

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

**Inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego będzie, powiązana z następującymi mediami:**

- wewnętrzna linia zasilająca doprowadzone będzie do projektowanej skrzynki elektroenergetycznej.

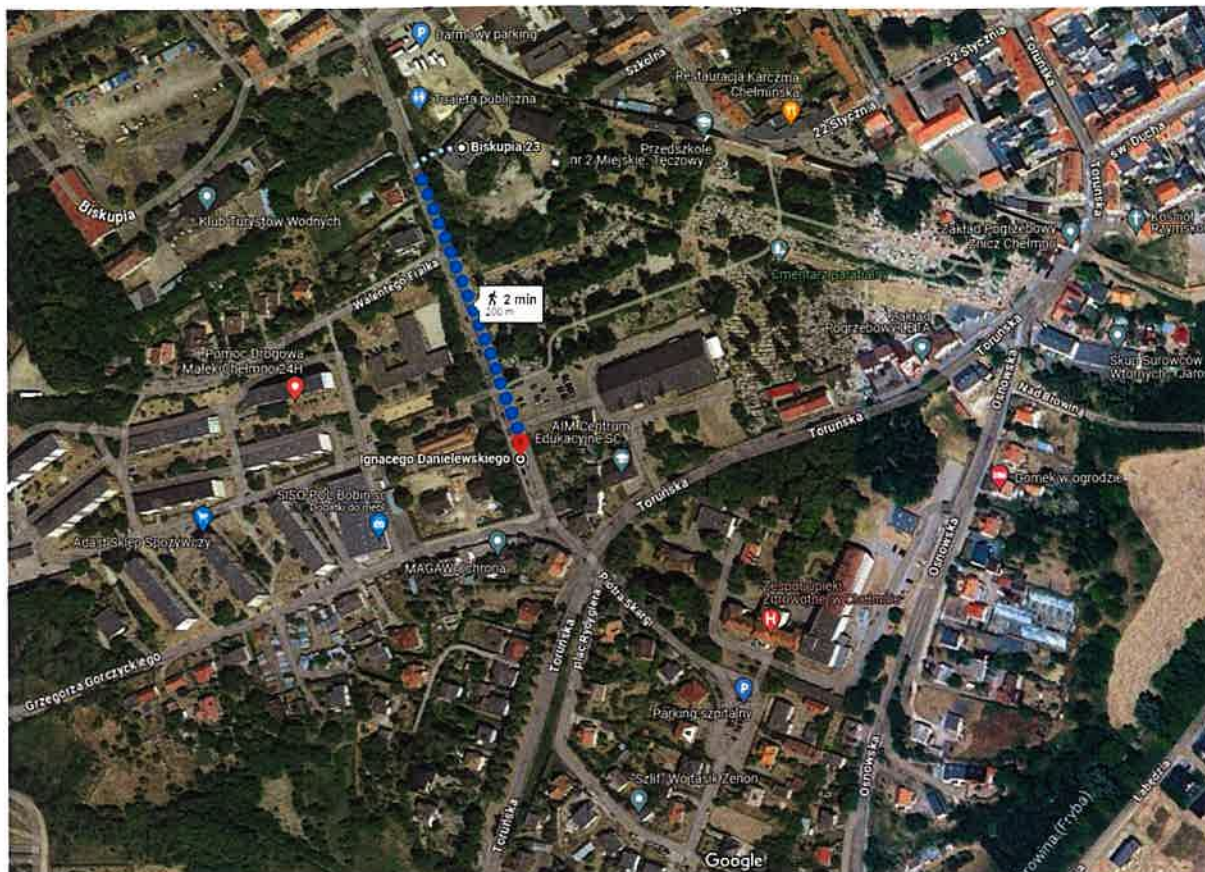
(zgodnie z wydanymi warunkami nr P/24/014219 z dnia 01-03-2024 Energa-Operator SA)

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

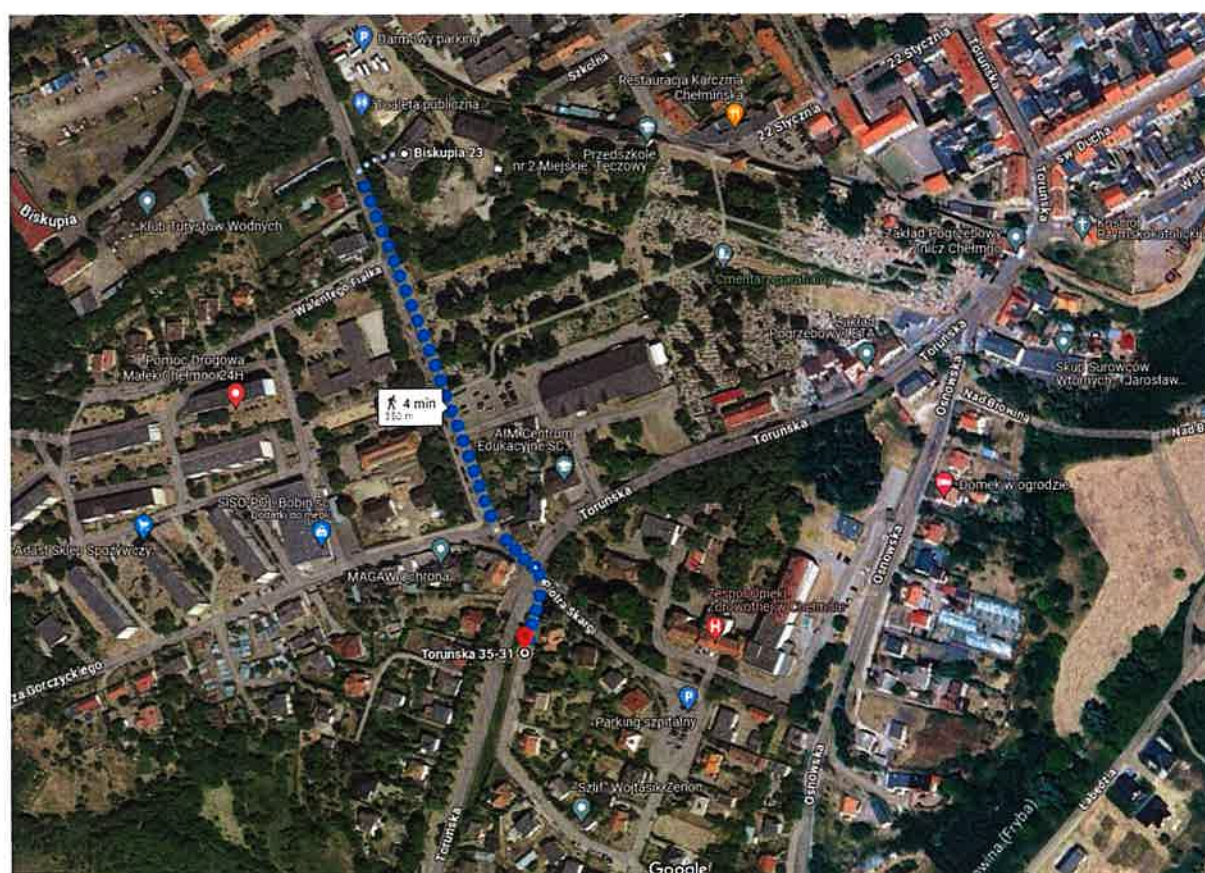
1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

**Odległość inwestycji od przystanku:**

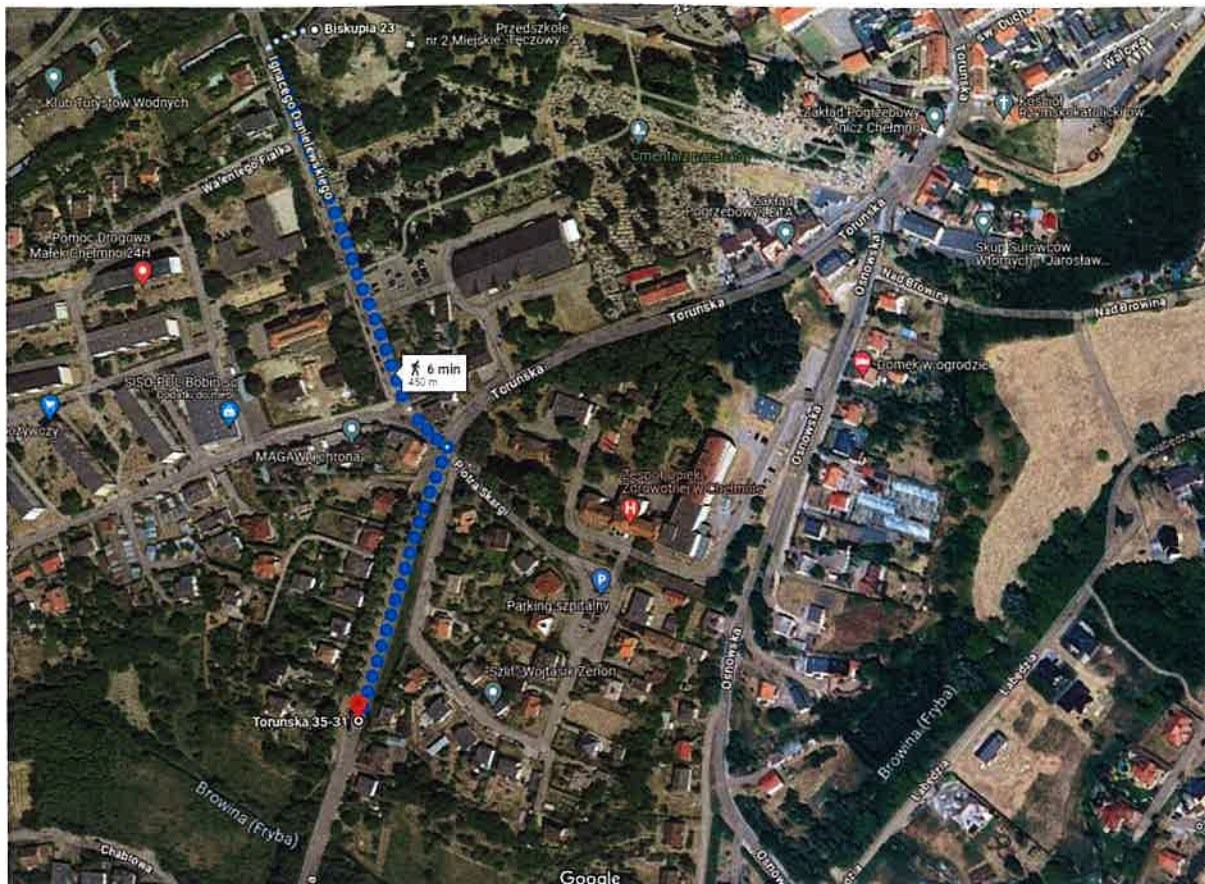
1 przystanek znajdujący się na ul. Ignacego Danielewskiego w odległości 200m (załącznik nr 2a, przystanek autobusowy nr 1), oraz dwa przystanki na ul. Toruńskiej w odległości 350m i 450m (załącznik nr 2b przystanek autobusowy nr 2 i załącznik nr 2c przystanek nr 3)



(załącznik nr 2a przystanek autobusowy nr 1)



(załącznik nr 2b przystanek autobusowy nr 2)



**(załącznik nr 2c przystanek autobusowy nr 3)**

*2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.*

**Odległość inwestycji od szkoły podstawowej:**

**W odległości mniejszej niż 3000m znajdują się 4 szkoły podstawowe**

- Szkoła podstawowa nr 1 w odległości 1400m (załącznik nr 2d Szkoła podstawowa nr 1)
- Szkoła podstawowa nr 2 w odległości 400m (załącznik nr 2e Szkoła podstawowa nr 2)
- Szkoła podstawowa nr 4 w odległości 2100m (załącznik nr 2f Szkoła podstawowa nr 4)
- Szkoła podstawowa Katolicka Pallotynów odległości 1800m

**(załącznik nr 2g Szkoła podstawowa Katolicka Palotynów)**



**Szkoła podstawowa nr 1 w odległości 1400m**



**- Szkoła podstawowa nr 2 w odległości 400m**



**Szkoła podstawowa nr 4 w odległości 2100m**



**Szkoła podstawowa Katolicka Pallotynów w odległości 1800m**

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

**Zaświadczenie Burmistrza Miasta Chelmo z dnia 23.05.2024r. (załącznik nr 5)**

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

**Przewidywana liczba mieszkańców 72 -> zgodnie z art17. ust. 9**

**72\* 4m<sup>2</sup> = 288m<sup>2</sup>**

**Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera:**

- powierzchni około 3200m<sup>2</sup>

- odległość 1100m

(załącznik nr 2h Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera)

**Kompleks sportowy "Moje Boisko - Orlik" w Chełmnie Al. 3 Maja:**

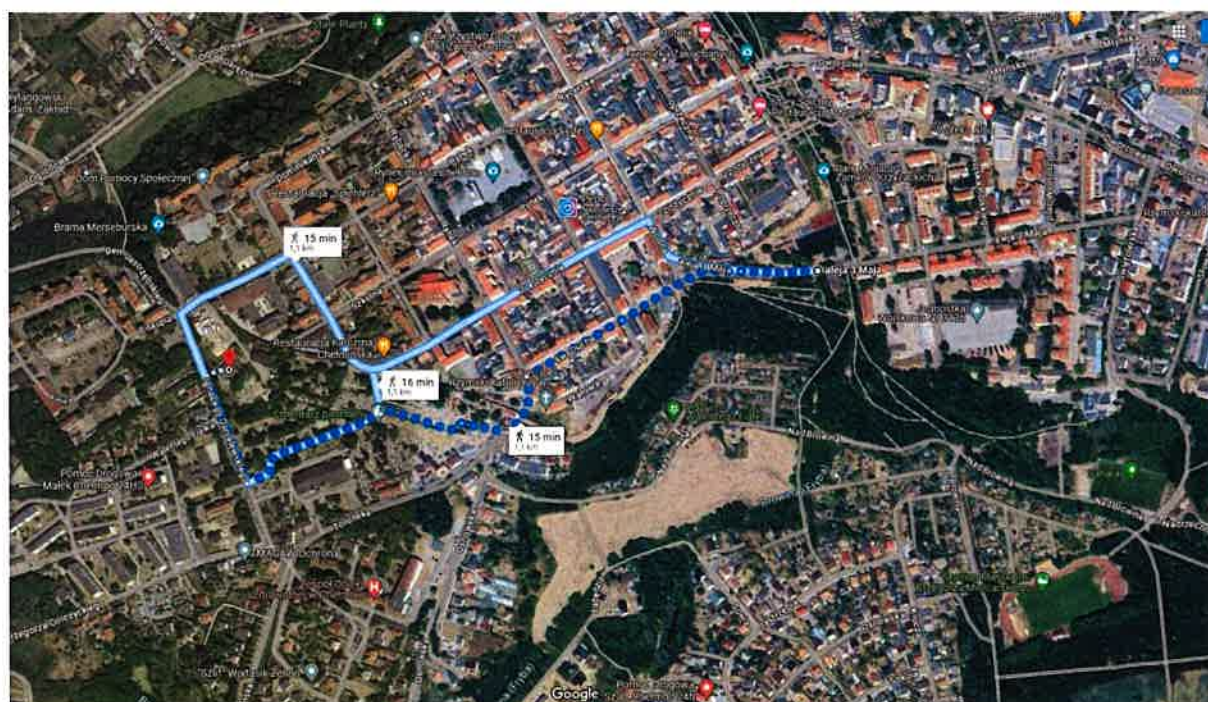
- powierzchni około 8000m<sup>2</sup>

- odległość 1100m

(załącznik nr 2i Kompleks sportowy Moje Boisko - Orlik Al. 3 Maja)



**Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera (powierzchni około 3200m<sup>2</sup>, odległość 1100m)**



**Kompleks sportowy "Moje Boisko - Orlik" w Chełmnie al. 3 Maja (powierzchni około 8000m<sup>2</sup>, odległość 1100m)**

4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

- 1) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;*

**nie dotyczy - zabudowa śródmiejska**

- 2) *minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

**nie dotyczy - 1,5-krotności liczby mieszkańców do miejsc postojowych, w naszym przypadku nie dotyczy ponieważ inwestycja znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej zgodnie ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTA CHELMNA**

**Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna:**

**Na działce nr 377/6 zaprojektowano 24 miejsca parkingowe zewnętrzne, w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych oraz 11 miejsc wewnętrznych w garażu budynku wielorodzinnego, łącznie 35 miejsc.**

**35 lokali = 35 miejsc postojowych**

4b. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:

- 1) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;*

**STOSUNEK POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ DO POW. DZIAŁKI**

**71,00% - tj. 4532,53m<sup>2</sup> - powierzchnia biologicznie czynna -> warunek spełniony**

- 2) *minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.*

**Na działce nr 377/6 zaprojektowano 24 miejsca parkingowe zewnętrzne, w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych oraz 11 miejsc wewnętrznych w garażu budynku wielorodzinnego, łącznie 35 miejsc.**

**35 lokali = 35 miejsc postojowych**

5. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) *poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;*



**Projektuje się budynek o 3-ech kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe -> warunek spełniony**

*2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.*

**nie dotyczy**

*6. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.*

**nie dotyczy**

*7. Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.*

**Liczba mieszkańców gminy miasta Chełmno wynosi 19 510 mieszkańców (załącznik nr 12 GUS gmina\_chelmno\_miasto)**

*9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.*

**- powierzchnia użytkowa mieszkań: ~2000,00 m<sup>2</sup>**

**2000,00 m<sup>2</sup> / 28 = 71,428 mieszkańców**

*10. Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.*

**Warunki spełnione zgodnie z załącznikami:**

**(załącznik nr 2a przystanek autobusowy nr 1)**

**(załącznik nr 2b przystanek autobusowy nr 2)**

**(załącznik nr 2c przystanek autobusowy nr 3)**

**(załącznik nr 2d Szkoła Podstawowa nr 1)**

**(załącznik nr 2e Szkoła Podstawowa nr 2)**

**(załącznik nr 2f Szkoła Podstawowa nr 4)**

**(załącznik nr 2g Szkoła Podstawowa Katolicka Palotynów)**

**(załącznik nr 2h Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera)**

**(załącznik nr 2i Kompleks sportowy Moje Boisko - Orlik al. 3 Maja)**

*11. Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.*

### 3. Załączniki do wniosku:

Do wniosku dołączam		
	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej) wraz z planowanym sposobem zagospodarowania terenu przedstawione w formie graficznej.	1
ZAŁĄCZNIK NR 2a-2i  (zał. nr 2a przystanek autobusowy nr 1) (zał. nr 2b przystanek autobusowy nr 2) (zał. nr 2c przystanek autobusowy nr 3)  (zał. nr 2d Szkoła podstawowa nr 1) (zał. nr 2e Szkoła podstawowa nr 2) (zał. nr 2f Szkoła podstawowa nr 4) (zał. nr 2g Szkoła podstawowa Katolicka Palotynów)  (zał. nr 2h Park Pamięci i Tolerancji im. dr Rydygiera) (zał. nr 2i Kompleks sportowy Moje Boisko - Orlik Al. 3 Maja)	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.</li> </ul>	9
		3
		4
		2

	<b>Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy</b>	<b>Ilość</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej</li> </ul>	
<b>ZAŁĄCZNIK NR 4</b>	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 5</b>	Zaświadczenie burmistrza miasta o spełnieniu warunków zawartych w art. 17 ust. 2 pkt 2 specustawy	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b>	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
<b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b>	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
<b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b>	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.	Nie dotyczy
<b>ZAŁĄCZNIK NR 9</b>	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	Nie dotyczy
<b>ZAŁĄCZNIK NR 10</b>	Mapa do celów projektowych w skali 1:500	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 11</b>	Mapa z dostępem do drogi publicznej	1
<b>ZAŁĄCZNIK NR 12</b>	Główny Urząd Statystyczny (GUS)	1
	<b>Dokumenty dodatkowe</b>	
	<p>Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, <b>lub</b></li> <li>jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do</li> </ul>	1

	<p>projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• decyzja nr ZN/52/2024 WKZ</li> <li>• decyzja nr ZN/274/2023 WKZ</li> </ul>	<p>1</p> <p>1</p>
	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	2

\* Niepotrzebne skreślić \*\* Uzupelnic jeśli dotyczy



Podpis wnioskodawcy

**Uwaga:**

W razie stwierdzenia braków formalnych we wniosku, organ wzywa wnioskodawcę, w trybie art. 7 ust. 9 (specustawy) do uzupełnienia braków, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Ilekcć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.