

**INVEST CLUB Sp. z o.o.**  
ul. Sportowa 5  
89-200 Szubin

Szubin, dnia 06.05.2019 r.

**Rada Miejska w Szubinie**

poprzez

**Burmistrza Szubina**

Urząd Miejski w Szubinie

ul. Kcyńska 12. 89-200 Szubin



Na podstawie Art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [Dz. U. z 2018 r. poz. 1496] w wyniku zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień w załączeniu składam modyfikację do wniosku z dnia 12 lutego 2019 r. uwzględniającą w/w uwagi i ustalenia.

**INVEST CLUB Spółka z o.o.**  
89-200 Szubin, ul. Sportowa 5  
NIP 967-10-42-295

**PREZES ZARZĄDU**  
  
mgr inż. Józef Kłosowski

Załączniki :

- zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji.

**INVEST CLUB Sp. z o.o.**  
**ul. Sportowa 5**  
**89-200 Szubin**

Szubin, dnia 06.05.2019 r.

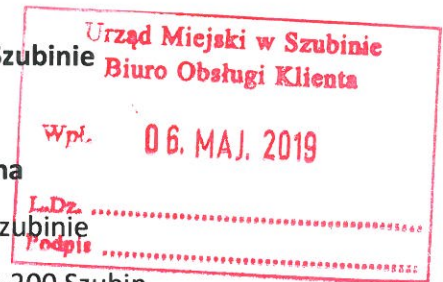
**Rada Miejska w Szubinie**

poprzez

**Burmistrza Szubina**

Urząd Miejski w Szubinie

ul. Kcyńska 12. 89-200 Szubin



### **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI**

W imieniu INVEST CLUB Sp. z o.o. w Szubinie zwanej „inwestorem”, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [Dz. U. z 2018 r. poz. 1496] , w tym zgodnie z Art. 7 ust. 16 niniejszej ustawy składam zmodyfikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie pięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z obiektami towarzyszącymi.

Inwestycja realizowana będzie na zdegradowanym i nieużytkowanym poprodukcyjnym terenie po tzw. dawnej „ceglalni parowej „ w Szubinie ul. Pałucka 6A.

Względem nieruchomości objętej wnioskiem Inwestor posiada tytuł prawny do dysponowania nią na cele budowlane w formie stosunku zobowiązaniowego na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości.

Stosownie do wytycznych wynikających z art. 7 ust. 7 w/w ustawy podaję co następuje :

1. „ *Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej ,obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000”*

Inwestycja realizowana będzie na części działki nr ew.2438/9 i części działki nr ew. 2438/2 oznaczonych na szkicu koncepcyjnym jako teren nr 1 oraz na działkach nr ew. 2438/14, 2438/15 i 2438/13 oznaczonych na szkicu koncepcyjnym jako teren nr 2. Granice terenu inwestycji zostały przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 ( stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku ) kolorem zielonym.

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią koloru żółtego granice obszaru , na którym planowana inwestycja będzie oddziaływać.

2. *„Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań”*

W budynkach wielorodzinnych przewiduje się budowę mieszkań o powierzchni użytkowej minimalnej ok. 35 m<sup>2</sup> i maksymalnej 120 m<sup>2</sup> ( średnio 50 m<sup>2</sup> ).

3. *„Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań”*

Przewiduje się budowę pięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych, łącznie od 140 do 162 mieszkań.

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

Planuje się przebudowę istniejącego budynku produkcyjnego na działce nr ew. 2438/15 z przeznaczeniem na cele handlowo-usługowe, o pow. ok. 800 m<sup>2</sup> z zagospodarowaniem otoczenia związanego z projektowaną funkcją w granicach obejmujących część działki o nr ew. 2438/14 i część działki o nr ew. 2438/15.

5. *„Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu”*

Dla terenu na którym planowana jest inwestycja obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina uchwalony uchwałą z dnia 7 lutego 2013 r. Nr XXX/236/13 Rady Miejskiej w Szubinie,

zgodnie z którym teren objęty wnioskiem leży w konturze urbanistycznym B-9MN/U – przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług i w konturze A-1ZP przeznaczonym na cel zieleni publicznej urządzonej.

Na obszarze A-1ZP dotychczas nie został zorganizowany teren zielony.

W konturze urbanistycznym B-9MN/U na działkach nr ew. : 2438/13; 2438/14; 2438/15 znajdujących się we wschodniej części tego obszaru przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania w ten sposób, że ustalona w w/w planie miejscowym zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług zastąpiona zostanie zabudową wielorodzinną i handlowo-usługową z infrastrukturą towarzyszącą.

Na pozostałym terenie tego konturu urbanistycznego obejmującego działki nr ew, 2438/10; 2438/11 i 2438/12 obecnie realizowana jest budowa 10 jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej i planowana jest realizacji kolejnych 24 budynków z łączną ilością 66 mieszkań.

W konturze urbanistycznym A-1ZP na części działki nr ew.2438/9 i część działki nr ew. 2438/2 znajdujących się w północnej części tego obszaru przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania w ten sposób, że ustalone w w/w planie miejscowym przeznaczenie na cel zieleni publicznej urządzonej zastąpione zostanie zabudową wielorodzinną z infrastrukturą towarzyszącą.

Na terenie oznaczonym symbolem A-1ZP aktualnie prowadzona jest na podstawie Decyzji Starosty Nakielskiego z dnia 5.03.2018 r. rekultywacja poprzez niwelację i zasypanie wyrobiska ziemią pozyskaną z budowy drogi S-5.

Znajdujący się w tym konturze urbanistycznym obszar objęty wnioskiem (części działki nr ew.2438/9 i część działki nr ew. 2438/2 ) został oczyszczony z zanieczyszczeń oraz zniwelowany tj. w pełni przystosowany do lokalizacji planowanej inwestycji.

W wyniku realizacji planowanych w ramach niniejszego wniosku wielorodzinnych budynków mieszkalnych i inwestycji przeznaczonych na działalność handlową i usługową zagospodarowany zostanie teren aktualnie stanowiący nieużytek.

6. „Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu”

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji realizowana będzie z publicznej drogi gminnej nr 091016C, ul. Pałucka ( dz. nr ewid. 276/2) poprzez działkę nr ewid 2438/8 oraz drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ewid. 267/2, stanowiące własność Gminy Szubin. Projektowane są przyłącza wodociągowe do miejskiej sieci wodociągowej w ulicach Malinowej i Dalekiej oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej do kanalizacji miejskiej w drodze dz. nr ewid. 2438/8 przez ul. Malinową do projektowanej przepompowni ścieków dz. nr ewid. 269/8.

Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci KPEC lub z kotłowni własnych poszczególnych budynków zasilanych gazem z sieci miejskiej. Sieć gazowa występuje na ul. Dalekiej i Malinowej, a sieć ciepłota na ulicy Pałuckiej. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci ENEA, trafostacja znajduje się na działce nr ew. 2438/15.

7. „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej”

a) Projektowana inwestycja mieszkaniowa charakteryzuje się następującymi parametrami:

- zapotrzebowanie na wodę wynosi do ok. 3000 m<sup>3</sup> miesięcznie,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi do ok. 1400 kW miesięcznie,
- zapotrzebowanie na energię ciepłą do celów grzewczych i ciepłej wody wynosi do ok. 900 kW miesięcznie – realizacja przez dostawę z miejskiej sieci ciepłowniczej lub alternatywnie ze spalania gazu,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych odbywać się będzie za pomocą sieci kanalizacji miejskiej zlokalizowanej w drodze ( dz. nr ew. 2438/8 ) poprzez ulicę Malinową do przepompowni ścieków na działce nr ew. 269/8,
- ścieki opadowe i roztopowe będą odprowadzane do gruntu ( powierzchnia terenów zielonych na projektowanym obszarze wynosi około od 35-40% ),

- zagospodarowywanie odpadów odbywać się będzie poprzez zbiórkę selektywną w pojemnikach umieszczonych w planowanych zadaszonych wiatach,
- przewiduje się minimum jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie tj. łącznie 195 miejsc, z tego 50 do 70% zlokalizowanych będzie w kondygnacji podziemnej budynków a pozostała liczba wraz z miejscami dla osób niepełnosprawnych na parkingach zewnętrznych przy budynkach mieszkalnych, przewiduje się również lokalizację parkingu i placu manewrowego przy obiekcie handlowo-usługowym,

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych jak również charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej i handlowo-usługowej, przedstawione są w formie opisowej i graficznej w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zabudowy obejmującej jej wizualizację i szczegółowy opis z bilansem terenowym,

c) Przedmiot inwestycji a mianowicie budynki mieszkalne i budynek handlowo-usługowy o pow. 800 m<sup>2</sup> nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe, wody podziemne oraz nie będą wytwarzały pól elektromagnetycznych i nie będą emitowały gazów, pyłów mających wpływ na środowisko.

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

Obiekty objęte planowaną inwestycją zlokalizowane będą na terenie :

- działek nr ewid. : 2438/9 ( część ), 2438/2 ( część ), 2438/14, 2438/15 dla których prowadzona jest księga wieczysta nr BY1U/00004007/2,
- działki 2438/13 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr BY1U/00037505/3,

9. *„Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy”*

Nie dotyczy.

10. *„Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ww. ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej”*

Inwestor stosownie do art. 38 ust. 1 ww. podejmie odpowiednie działanie w celu realizacji sieci uzbrojenia terenu w następujących drogach :

- działka nr ewidencyjny 2438/8 w Szubinie (ul. Daleka) KW nr BY1U/00016739/9,
- działka nr ewidencyjny 267/2 w Szubinie (ul. Cegielniana ) KW NR BY1U/00000084/7,
- działka nr ewidencyjny 258/30 w Szubinie (ul. Daleka ) KW NR BY1U/00026365/9,
- działka nr ewidencyjny 268/33 w Szubinie (ul. Malinowa ) KW NR BY1U/00024850/2.

11. *„Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”*

Wnioskowane zamierzenie nie uwzględnia warunków określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina uchwalonego uchwałą Nr XXX/236/13 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 7 lutego 2013 r. w części obejmującej obszar, pozostały po zamkniętej cegielni, położony w granicach terenów oznaczonych symbolami „A-1ZP” i „B-9MN/U”, w zakresie określenia funkcji dopuszczalnej zabudowy, jej gabarytów i wysokości.

12. „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, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”

Stosownie do art. 5 ust. 4 planowana inwestycja jest wyłączona z obowiązku zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy gdyż jest lokalizowana na terenach poprodukcyjnych.

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

1) Dostęp do drogi publicznej:

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji realizowana będzie z publicznej drogi gminnej nr 091016C, ul. Pałucka ( dz. nr ewid. 276/2) poprzez działkę nr ewid 2438/8 oraz drogę wewnętrzną stanowiącą działkę nr ewid. 267/2, stanowiące własność Gminy Szubin oraz zjazdami na drogi wewnętrzne do planowanych budynków – **warunek spełniony;**

2) Zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej:

- przyłącze wodociągowe : z miejskiej sieci wodociągowej ( przyłącza wodociągowe w ulicach Malinowej i Dalekiej )
- przyłącze kanalizacji sanitarnej : odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej za pomocą aktualnie realizowanej sieci kanalizacji miejskiej zlokalizowanej w drodze ( dz. nr ew. 2438/8 ) poprzez ulicę Malinową do przepompowni ścieków na działce nr ew. 269/8 – **warunek spełniony;**

3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej :

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z miejskiej sieci energetycznej (trafostacja na działce nr ew. 2438/15) – **warunek spełniony;**

4) Przy uwzględnieniu, że liczba mieszkańców Szubina nie przekracza 100 000 mieszkańców położona jest:

- w odległości nie większej niż 1000 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907) położonym przy ul. Kcyńskiej tj. ok. 890 m – **warunek spełniony**;
- w odległości nie większej niż 3000 m od dwóch szkół podstawowej, które są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (tj. nie mniej niż 20 dzieci po realizacji całego zamierzenia) zlokalizowanych przy ul. Tysiąclecia 1 tj. ok. 600 m i przy ul. gen. K Grudzielskiego 21 ok. 2000 m – **warunek spełniony**;
- w odległości nie większej niż 3000 m od dwóch przedszkoli, które są w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (tj. nie mniej niż 10 dzieci) zlokalizowane na ul. J. Dąbrowskiego 16 tj. ok. 1220 m i na Placu Kościelnym 2 tj. ok. 1650 m – **warunek spełniony**.

5) Ma zapewniony dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego  $4 \text{ m}^2$ . (ca  $287 \times 4 \text{ m}^2 = 1148 \text{ m}^2$ ).

Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m .

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są następujące obiekty sportowe :

- Stadion Miejski na ul. Jana Pawła II w Szubinie tj. w odległości ok. 2000 m posiadający dwa boiska piłkarskie, bieżnię, skocznię wzwyż i rzutnię do pchnięcia kulą,
- ORLIK na ul. Mostowej w Szubinie tj. w odległości ok. 1500 m posiadający boisko asfaltowe do gry w piłkę, boisko piłkarskie, dwa korty ziemne i siłownię,
- ORLIK na ul. Kochanowskiego w Szubinie tj. w odległości ok. 2000 m posiadający kort tenisowy, boisko piłkarskie, boisko do gry w piłkę ręczną, siatkowa i koszykową,
- Hale sportowe przy ul. Św. Marcina , Tysiąclecia , Kcyńskiej i Wyzwolenia w odległości od 750 do 2000 m,

Ponadto zapewniony jest dostęp do terenów zielonych :

- Park Leśny WESÓŁKA na ul. Jana Pawła w Szubinie – odległość ok. 2500 m,
- pozostałe parki przy ul. Tysiąclecia , Nakielskiej, Placu Wolności i Placu Kościelnym w odległości od 800 do 2000 m

**warunek spełniony**

Spełnienie wymienionych wymagań oparto o infrastrukturę istniejącą w dniu składania niniejszego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Projektowane budynki objęte inwestycją mieszkaniową będą posiadały następującą liczbę kondygnacji:

- budynki oznaczone w koncepcji literą „C” i „D” mają być trzykondygnacyjne a budynek oznaczony literą „E” ma być czterokondygnacyjny (kondygnacje nadziemne) **warunek spełniony** (Art.17 ust. 6, pkt 1) w/w ustawy - „ *budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż cztery kondygnacje naziemne* „)

- dwa budynki oznaczone literami „A” i „B” usytuowane w odległości nie większej niż 500 m od pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie przy ul. Nowej 9 w Szubinie, mają mieć pięć kondygnacji naziemnych - **warunek spełniony** (Art.17 ust. 7 w/w ustawy „*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 maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie” )*

Wszystkie budynki mieszkalne będą zaopatrzone w windy osobowe .

Na dachach budynków przewiduje się urządzenie tarasów zielonych przeznaczonych do wypoczynku mieszkańców dostępnych z pionów komunikacyjnych, w tym z wind.

**INVEST CLUB Spółka z o.o.**  
89-200 Szubin, ul. Sportowa 5  
NIP 967-10-42-295

**PREZES ZARZĄDU**

mgr inż. Józef Kłosowski

Załączniki:

- 1) koncepcja urbanistyczno-architektoniczna,
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12 – załączono do wniosku z dnia 12.02.2019;
- 3) informacja o braku potrzeby wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479) pismo z dnia 4 września 2018 r. znak OŚiR.6220.39.2018 - załączono do wniosku z dnia 12.02.2019 i pismo z dnia 11.03.2019 r. znak OŚiR.6220.15.2019 – załączono do uzupełnienia wniosku- pismo z dnia 12.03.2019 ;
- 4) kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 - załączono do wniosku z dnia 12.02.2019;
- 5) pismo Burmistrza Szubina z dnia 08.01.2019 r. w sprawie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnienia wychowania przedszkolnego - załączono do wniosku z dnia 12.02.2019;
- 6) pismo z dnia 17.12.2018 r. w sprawie możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej - załączono do wniosku z dnia 12.02.2019.

- 7) mapa sytuacyjno-wysokościową przedstawiającą uzbrojenie terenu objętego wnioskiem ( mapa zasadnicza w skali 1:500) – załączono do uzupełnienia wniosku- pismo z dnia 12.03.2019 ;
- 8) zaświadczenie KPWiK Sp. z o.o. w Szubinie o zapewnieniu dostawy wody i odbioru
- 9) ścieków – pismo z dnia 11.03.2019 r. L.dz. DT/135/2019– załączono do uzupełnienia wniosku- pismo z dnia 12.03.2019 ;
- 10)zaświadczenie ENEA Operator Sp. z o.o. o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej – pismo z dnia 12.03.2019 r. numer ZD/3059/2019 – załączono do uzupełnienia wniosku- pismo z dnia 12.03.2019 ;





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Kujawsko-Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Kujawsko-Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Jan Wojciech SKOWROŃSKI**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **2166/Lb/84**, jest wpisany na listę członków Kujawsko-Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **KP-0009**.

Członek czynny od: 01-03-2015 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 23-04-2019 r. Bydgoszcz.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-11-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Marek Grosz, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**KP-0009-725E-68B1-617D-YFB6**