

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

**Urząd Miejski w Szubinie  
Biuro Obsługi Klienta**

Wpł. 2 0. CZE. 2022

L.Dz. 14849/106/22

Podpis .....

Szubin, dnia 31.05.2022 r.

Rada Miejska w Szubinie

poprzez

Burmistrza Szubina

Urząd Miejski w Szubinie

ul. Kcyńska 12. 89-200 Szubin

### MODYFIKACJA WNIOSKU 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] składam wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami .

Koncepcja została wykonana przez biuro Łukanowski Architekci sp. z o.o. w Bydgoszczy .

Firma ma duże doświadczenie w realizacji zabudowy wielorodzinnej .

Uprawnienia architekta – arch. Krzysztof Łukanowski upr. nr : RGPI – V – 7342-70/97

Inwestycja realizowana będzie na poprodukcyjnym terenie po tzw. dawnej „ceglalni parowej” w Szubinie przy ul. Pałucka 6.

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 3 działkach: na części działki nr 2438/5 , części działki 2438/18 i części działki nr 2438/6 oznaczonych na szkicu koncepcyjnym .

Powierzchnia terenu wynosi 12 326,95 m<sup>2</sup> - 1,23 ha

W tym:

Dz. Nr 2438/5, powierzchnia: 7 074,16 m<sup>2</sup> – 0,70 ha

Dz. Nr 2438/18 (część działki), powierzchnia: 4 181,14 m<sup>2</sup> – 0,41 ha

Powierzchnia całej działki nr 2438/18 wynosi 16 728 m<sup>2</sup>

Dz. Nr 2438/6 (część działki), powierzchnia – 1 079,05 m<sup>2</sup>

Granice terenu inwestycji zostały przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik do wniosku – ujęty w koncepcji architektonicznej) linią przerywaną koloru czerwonego.

Wyłączono z zagospodarowania zaznaczony na mapie obszar przeznaczony na poszerzenie drogi – ulicy Cegielnianej, stanowiący pas o szerokości 2m i długości 65m biegnący wzdłuż wschodniej granicy działki nr 2438/5 poszerzony w dolnej części, przy granicy z działką 2438/6 jako rozwidlenie drogi.

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

W budynku wielorodzinnym przewiduje się budowę mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej minimalnej ok. 4600 m<sup>2</sup> i maksymalnej 5200 m<sup>2</sup>. Koncepcja architektoniczna przedstawia łączną powierzchnię użytkową mieszkań 4782 m<sup>2</sup> (średnio 49,30 m<sup>2</sup> / mieszkanie ).

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

Przewiduje się budowę 1 wielorodzinnego budynku mieszkalnego , 5 kondygnacji nadziemnych z usługami częściowo na parterze. Minimalna liczba mieszkań – 85 szt , maksymalna 110 szt.

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

W budynku przewiduje się lokalizację ok 850 – 1020 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na usługi i handel. Koncepcja przedstawia pow. usług. : 886 m<sup>2</sup> tj. 18,53 % pow. mieszkań < 20 % - zgodne z art. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących [Dz. U. z 2018 r. poz. 1496]. Planowane obiekty:

- usługowe: obiekty działalności kulturalnej, obiekty opieki nad dziećmi, obiekty sportu, gabinety lekarskie, usługi kosmetyczne,
- handlowe.

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 A – 1 ZP – przeznaczonym na cel zieleni publicznej urządzonej (dotychczas niezagospodarowany). Na części działki nr ew. 2438/5, części działki nr ew. 2438/18 i części działki nr ew. 2438/6 znajdujących się w południowo- wschodniej części tego obszaru przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania w ten sposób, że zastąpiona zostanie zabudową wielorodzinną z wbudowanymi obiektami handlowo- usługowymi oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W wyniku realizacji planowanego w ramach niniejszego wniosku wielorodzinnego budynku mieszkalnego zagospodarowany zostanie teren poprodukcyjny, aktualnie stanowiący nieużytek.

6. *„Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu”*

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji realizowana będzie z drogi publicznej - ul. Pałucką – działka nr ew. 276/2 KW BY1U/000301146/6 - poprzez przejazd ul. Cegielnianej będąca własnością Gminy Szubin- działka nr 267/2 i projektowanymi drogami wewnętrznymi.

Projektowane są przyłącza wodociągowe do miejskiej sieci wodociągowej w ul. Cegielnianej oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej w drodze ul. Dalekiej lub ul. Wiewiórowskiego. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z miejskiej sieci KPEC lub z kotłowni własnej zasilanej gazem z sieci.

Sieć gazowa znajduje się na ul. Dalekiej, a sieć cieplna na działce nr 2438/5.

Miejska sieć elektryczna, a w tym trafostacja znajduje się na działce nr ew. 2438/32.

W ulicy Cegielnianej- dz. Nr ew. 267/2 znajduje się sieć teletechniczna.

Na działce nr ew. 2438/28 projektowany jest zbiornik retencyjny wraz z rurociągiem.

## 7. „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej”

a) Projektowana inwestycja mieszkaniowa charakteryzuje się następującymi parametrami:

- zapotrzebowanie na wodę wynosi 50 m<sup>3</sup> / dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną wynosi 1164 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną do celów grzewczych i ciepłej wody wynosi ok. 378 kW – 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 ) lub w drodze ul. Wiewiórowskiego (dz. Nr ewid. 258/54),
- odprowadzenie ścieków deszczowych – planuje się do projektowanego zbiornika retencyjnego lub gruntu,
- zagospodarowywanie odpadów odbywać się będzie poprzez zbiórkę selektywną w pojemnikach umieszczonych w planowanych zadaszonych wiatach,
- przewiduje się współczynnik 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, zaprojektowano 146 miejsc postojowych – 35 w garażu podziemnym i 111 jako parkingi zewnętrzne (w garażu podziemnym zakładamy margines liczby miejsc postojowych : 30-45), spośród 146 miejsc postojowych dla mieszkań dedykuje się 132 , pozostałe 14 przewidziano dla klientów usług wraz z miejscami dla osób niepełnosprawnych.

Założono „widełki „ ilości mieszkań : od 85 -110 szt.

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 budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami

o pow. usług 850-1020 m<sup>2</sup> (koncepcja przedstawia usługi o pow. 886 m<sup>2</sup>) nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe, wody podziemne oraz nie będzie wytwarzał pól elektromagnetycznych i nie będzie emitował gazów, pyłów mających wpływ na środowisko.

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

Obiekt objęty planowaną inwestycją zlokalizowany będzie na terenie :

- działek o nr ewid. : 2438/18 (część), 2438/5 (część) i 2438/6 (część)  
dla których prowadzona jest księga wieczysta nr BY1U/00004007/2,

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 miejskich o szerokości powyżej 6 m, poprzez które istnieje połączenie projektowanych dróg wewnętrznych do układu dróg publicznych – do drogi nr 091016C relacji Szubin-Wolwark-Pińsko-Słonawy (ul. Pałucka w tym działka o nr ewid. 276/2 o nr KW BY1U/000301146/6):

- działka nr ewidencyjny 2438/8 w Szubinie (droga gminna, dojazdowa)  
o nr KW BY1U/00016739/9,
- działka nr ewidencyjny 267/2 w Szubinie (droga gminna, ul. Cegielniana)  
o nr KW BY1U/00000084/7
- działka nr ewidencyjny 258/54 w Szubinie (ul. Wiewiórowskiego)  
o nr KW BY1U/00016739/9.

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 terenu oznaczonego symbolem „A-1ZP” , w zakresie określenia dopuszczalnej funkcji terenu.

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”

- *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie , który ma zapewniony :*

1) Dostęp do drogi publicznej:

Obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji realizowana będzie z drogi publicznej - ul. Pałucką – poprzez przejazd ul. Cegielnianą będącą własnością Gminy Szubin oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi na działkach nr ew. 2438/5, 2438/18 i 2438/6 – **warunek spełniony;**

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

- przyłącze wodociągowe : z miejskiej sieci wodociągowej (przyłącza wodociągowe w ul. Cegielnianej)
- przyłącze kanalizacji sanitarnej : odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej

za pomocą sieci kanalizacji miejskiej zlokalizowanej w drodze w ul. Dalekiej (dz. nr ew. 2438/8 ) lub w drodze ul. Wiewiórowskiego (dz. nr ewid. 269/8)

3) Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej :

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z miejskiej sieci energetycznej (trafostacja na działce nr ew. 2438/32) – **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 890m – **warunek spełniony**;

- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej, która jest 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) zlokalizowanej przy ul. Tysiąclecia 1 tj. ok 600 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. 1000 m i na Placu Kościelnym 2 tj. ok 1800 m - **warunek spełniony** na podstawie zaświadczenia Burmistrza Szubina,

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  $171 \times 4 \text{ m}^2 = 684 \text{ m}^2$ ).

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. 1400 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. 1500 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.

Projektowany budynek objęty inwestycją mieszkaniową będzie posiadał następującą liczbę kondygnacji:

- budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych - (Art.17 ust. 6, pkt 1) w/w ustawy –
- usytuowanie nowoprojektowanego budynku w odległości nie większej niż 500 m od pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie przy ul. Nowej 9 w Szubinie - **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” )

Budynek mieszkalny będzie zaopatrzony w windy osobowe dostosowane do transportu mebli mieszkaniowych.

Na parterze budynku (nad garażem od strony zachodniej przewiduje się urządzenie tarasów zielonych do wypoczynku mieszkańców dostępnych z poszczególnych mieszkań).



**PREZES ZARZĄDU**

mgr inż. Józef Kłosowski

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

## 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;
- 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
- 4) kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- 5) pismo Burmistrza Szubina z dnia 06.05.2022 r. w sprawie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej i zapewnienia wychowania przedszkolnego.