

DEKRETACJA ELEKTRONICZNA

p. S. Dobraci  
2025-04-10

Działdowo, 08.04.2025

p. Chausńska  
11.04.2025

ENERCON  
Dawid Grochowski  
ul. Pszeniczna 2b  
13 – 200 Działdowo

URZĄD MIASTA DZIAŁDOWO  
Biuro Obsługi Klienta

Data wpływu: 2025-04-09

L.dz. 3155/25 Podpis

Adres korespondencyjny :

PROJEKTY BUDOWLANE „MAZUREK”  
Grzegorz Mazurek  
13-200 Działdowo, ul. A. Wellengera 8  
tel. 505 975 493  
NIP 571-125-92-90 REGON 280207729

## Urząd Miasta Działdowo

W nawiązaniu do pisma GPI.6721.1.2024 z dnia 25.10.2024 r. o usunięciu braków formalnych wniosku, przedkładam, poprawiony i uzupełniony wniosek, wraz z załącznikami.

Grochowski Dawid

Działdowo 08.01.2025

ENERCON  
Dawid Grochowski  
ul. Pszeniczna 2b  
13 – 200 Działdowo

Adres korespondencyjny :

PROJEKTY BUDOWLANE „MAZUREK”  
*Grzegorz Mazurek*  
13-200 Działdowo, ul. A. Wellengera 8  
tel. 505 975 493  
NIP 571-125-92-90 REGON 280207729

### **Rada Miasta Działdowo**

Za pośrednictwem :  
Burmistrz Miasta Działdowo  
ul. Zamkowa  
13 – 200 Działdowo

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji towarzyszącej .

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 ( tekst jednolity Dz. U.2018.1496 ) wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej , polegającej na :

Zespół zabudowy mieszkaniowej , wielorodzinnej , składający się z trzech budynków z możliwością usług nieuciążliwych w parterach oraz garażami podziemnymi , dojazdem , elementami małej architektury i towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi , instalacjami zewnętrznymi wody , kanalizacji sanitarnej , kanalizacji deszczowej , ciepła systemowego na działce nr 3854/2 i 3855 w Działdowie , ul. Księżodworska.

Oddziaływanie inwestycji nie wykracza poza zakres działek objętych niniejszym wnioskiem.

## 2. ZAWARTOŚĆ WNIOSKU ( zgodnie z art. 7 ust. 7 ) :

2.1 – ZAŁĄCZNIK NR I – granice terenu objętego wnioskiem ( przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej , przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego lub kartograficznego obejmującej teren , którego wniosek dotyczy i obszar , na który inwestycja będzie oddziaływać ) w formie opisowej i graficznej.  
Rys. nr 1.

2.2 – Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań :

- minimalna 4.000 m<sup>2</sup>
- maksymalna 4.800 m<sup>2</sup>

2.3 – Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań :

- minimalna 90
- maksymalna 110

2.4 – Określenie zakresu inwestycji przeznaczonych na działalność handlową i usługową ( należy określić wskaźniki powierzchniowe i procentowe zgodnie z art. 3 ) :

Powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową :  
Max 800 m<sup>2</sup> , tj. 20% ( przy pow. użytk. mieszkań min. 4.000 m<sup>2</sup> )  
Max 960 m<sup>2</sup> , tj. 20% ( przy pow. użytk. mieszkań max 4.800 m<sup>2</sup> )

2.5 – ZAŁĄCZNIK NR II – określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu :

Obecnie na działce nr 3854/2 znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny , na działce nr 3855 znajduje się plac przeznaczony dla działalności gospodarczej. Teren działek nie utwardzony. Działka nr 3854/2 wyposażona w media ( przyłącze kanalizacji sanitarnej ze zbiornikiem bezodpływowym , przyłącze wody z istniejącej sieci , przyłącze energetyczne z istniejącej sieci , przyłącze gazowe z istniejącej sieci , przyłącze telekomunikacyjne ). Wszystkie instalacje

na działce nr 3854/2 przeznaczone będą do rozbudowy i przebudowy dla potrzeb planowanej inwestycji na określonych warunkach przez gestorów sieci , w oparciu o zawarte z nimi umowy.

Teren inwestycji posiada ogrodzenie z wjazdem od ul. Księżodworskiej.

Przewiduje się realizację trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych wraz z parkingami podziemnymi , ciągów pieszo – jezdnyymi , placu zabaw , terenów zielonych , rekreacyjnych itp.

Szczegóły zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu zostały pokazane na rysunku – rysunek nr II.

## 2.6 – ZAŁĄCZNIK NR III – analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu :

Analiza odległości od przystanków komunikacyjnych.

Inwestycja mieszkaniowa zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą miejskich sieci technicznych wydanych przez dysponentów mediów.

## 2.7 – Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie :

A. Zapotrzebowanie na wodę , energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków , a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu , niezbędnej liczby miejsc postojowych jak również sposobu zagospodarowania odpadów.

- Woda z wodociągu miejskiego do celów bytowych do 93m<sup>3</sup>/dobę
- Woda z wodociągu miejskiego do celów przeciwpożarowych do 3 dm<sup>3</sup>/s
- Ścieki sanitarne do kanalizacji miejskiej do 93m<sup>3</sup>/dobę
- Gaz do celów bytowych i grzewczych 1200 m<sup>3</sup>/rok/mieszkanie
- Energia elektryczna z sieci miejskiej do 450 kW
- Sposób odprowadzania wód opadowych do zbiorników na deszczówkę do wykorzystania gospodarczego ( m.in. podlewanie terenów zielonych )
- Liczba miejsc postojowych na mieszkanie : 1,35

- Liczba miejsc postojowych na lokal usługowy : 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług
- odpady stałe będą segregowane i gromadzone w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynku i wiatkach zewnętrznych – śmietnikach , a następnie wywożone przez odpowiedni dla lokalizacji podmiot odpowiedzialny za wywóz odpadów komunalnych

B. ZAŁĄCZNIK NR IV – Planowany sposób zagospodarowania terenu

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

Przewiduje się budowę trzech budynków wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych wraz z parkingami podziemnymi , ciągów pieszo – jezdnych , placu zabaw , terenów zielonych , rekreacyjnych itp.

Nie przewiduje się etapowania inwestycji.

a) Przeznaczenie budynków :

Budynki mieszkalne wielorodzinne z z możliwością usług nieuciążliwych w parterach oraz garażami podziemnymi.

b) Parametry projektowanej inwestycji :

- powierzchnia terenu inwestycji 5191 m<sup>2</sup> ( dz. Nr 3854/2 – 2689 m<sup>2</sup> , dz. Nr 3855 – 2502 m<sup>2</sup> )
- planowana powierzchnia zabudowy 1500 – 1800 m<sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzona kostką pełną - 700 – 1000 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna 2691 – 1891 m<sup>2</sup> ( 52-36%)
- wysokość zabudowy od 13,00 – 15,00 m
- liczba kondygnacji – 4 nadziemne , 1 podziemna
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych : dach płaski, dwuspadowy , do 5°
- kubatura nadziemna 20826 – 23400 m<sup>3</sup>
- powierzchnia handlowo – usługowa 800 – 960 m<sup>2</sup> ( 20% powierzchni użytkowej mieszkań )
- przewidywana liczba miejsc parkingowych 122 – 149
- przewidywana liczba miejsc parkingowych dla rowerów 90 – 110

- 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 ) :

Projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne na podstawie Rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. 2019 poz. 1893 ) nie jest sklasyfikowane jako inwestycja mogąca znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

Działka nr 3854/2 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00010874/2**

Działka nr 3855 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00018342/0**

2.9 – 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 ) :

Działka nr 3854/2 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00010874/2**

Działka nr 3855 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00018342/0**

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

Działka nr 3854/2 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00010874/2**

Działka nr 3855 , obręb Miasto Działdowo 0001

**EL1D/00018342/0**

Inwestycja towarzysząca dotyczy rozbudowy , przebudowy i budowy przyłączy wody , kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz elektrycznych.

2.11 – Załącznik nr V – 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 , w formie opisowej i graficznej – jako fragment wyrys z planu miejscowego dotyczącego inwestycji.

- 1) Planowana inwestycja zakłada maksymalną wysokość zabudowy do 15,00 m i 4 kondygnacje nadziemne , obecnie plan przewiduje maksymalną wysokość zabudowy 11 m , jednak nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne
- 2) Planowana inwestycja zakłada 52 – 36 % powierzchni działki biologicznie czynnej , obecnie plan przewiduje nie mniej niż 40 %
- 3) Planowana inwestycja zakłada 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, obecnie plan przewiduje nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny
- 4) Planowana inwestycja zakłada 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług , obecnie plan przewiduje 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup>

2.12 – Załącznik nr VI – 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 :

Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Działdowo teren znajduje się na obszarze 5MWU jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

Planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy ( ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Działdowo przyjętym uchwałą nr LI/427/22 Rady Miasta Działdowo z dnia 21 grudnia 2022 r. ) oraz



Uchwałą Nr XLVII/397/18 Rady Miasta Działdowo z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla inwestycji mieszkaniowych na terenie miasta Działdowo )

2.13 – Wykazanie , że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom , o których mowa w rozdziale 3 ( specustawy ):

Załącznik nr VII – Działki nr 3854/2 i 3855 objęte inwestycją posiadają przyłącza do sieci wodociągowej , dostęp do sieci energetycznej oraz przewidywany dostęp do kanalizacji sanitarnej.

Załącznik nr VIII – odległość od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym :

Odległość od przystanku komunikacyjnego : 41 m

Załącznik nr IX – odległość od szkoły podstawowej , która jest w stanie przyjąć 7% planowanej liczby mieszkańców :

Najbliższa szkoła podstawowa od planowanej inwestycji jest Szkoła Podstawowa nr 4 im. Jana Pawła II w odległości około 1,5 km. Planowana ilość nowych uczniów wynosi około 18 nowych uczniów co stanowi więcej niż 7% planowanych mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (  $250 \times 7\% = 17,5$  )

Załącznik nr X – dotyczący dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu , minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz minimalnego udziału nieogrodzonego , urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu :

Na terenie inwestycji przewiduje się indywidualny , tylko dla mieszkańców teren wypoczynku , rekreacji i sportu oraz teren biologicznie czynny.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy do wniosku dołączam :

- 1. Rysunek nr I – granice terenu objętego wnioskiem ( przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej przyjętej do państwowego**



- zasobu geodezyjnego lub kartograficznego obejmującej teren , którego wniosek dotyczy i obszar , na który inwestycja będzie oddziaływać ).
2. Rysunek nr II – planowany sposób zagospodarowania terenu .
  3. Rysunek III – analiza odległości od przystanków komunikacyjnych.
  4. Załącznik nr IV – uchwała nr LXII/512/23 Rady Miasta Działdowo z dnia 21 grudnia 2023 r. dotycząca ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 3854/2 i 3855
  5. Mapa do celów projektowych w skali 1:500.
  6. Rysunek nr IV – koncepcja urbanistyczno – architektoniczna – obejmująca koncepcję zagospodarowania terenu , zespół zabudowy przebieg głównych elementów uzbrojenia , dróg publicznych i wewnętrznych , etapy realizacji proponowanej zabudowy .
  7. Wizualizację proponowanej zabudowy .
  8. Kopia nadanych uprawnień autora opracowania proponowanej koncepcji.
  9. Oświadczenie inwestora , że nie zachodzi kolizja lokalizacji wnioskowanej inwestycji.
  10. Zaświadczenie Burmistrza Miasta Działdowo , o posiadanej zdolności do przyjęcia nowych uczniów na poziomie klas I – VIII.
  11. Pismo od P.C.Sp. z o.o. w Działdowie o braku sieci ciepłowniczej w pobliżu lokalizacji inwestycji

*Gyrolowski Dawid*