

AiPP. 671.79.2025

Otrzymał  
07.01.2026  
Jed

GOOD HOME INWEST Sp. z o.o.  
ul. Ks. Stanisława Staszica 2  
32-700 Bochnia  
Tel.661-942-455

Bochnia 30.12.2025r.

URZĄD MIASTA  
BOCHNIA  
31.12.2025  
WPROSZE

AiPP  
05.01.2026

L. 02. 31501/2025  
URZĄD MIASTA BOCHNIA  
ul. Kazimierza Wielkiego 2  
32-700 Bochnia

## WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. (Dz. U. z 2018r. poz. 1496, z 2019r. poz. 630, 1309, 1696.) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Dla inwestycji polegającej na:

***Budowy zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na dz. nr 953/1, 7701/3, 7701/2 przy ul. Proszowskiej w Bochni obręb ewidencyjny: 0001,Bochnia 1, jednostka ewidencyjna 120101\_1, Bochnia- miasto***

***1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej.***

Teren inwestycji obejmuje działki nr 953/1, 7701/3, 7701/2 przy ul. Proszowskiej w Bochni obręb ewidencyjny: 0001,Bochnia 1, jednostka ewidencyjna 120101\_1, Bochnia- miasto. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać określono na mapie zasadniczej w skali 1:1000 na rys. nr PZT-01. Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, będącym załącznikiem do niniejszego wniosku. Linia żółta oznaczono granice terenu objętego wnioskiem, przerywana linia różową obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać.

***2. Określenie planowanej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań.***

W budynkach na terenie objętym wnioskiem projektuje się głównie małe i średnie lokale mieszkalne.

Powierzchnia użytkowa jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:	minimalna 90m <sup>2</sup> maksymalna 140m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa jednego lokalu:	minimalna 45m <sup>2</sup> maksymalna 70m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ramach budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:	minimalna 900m <sup>2</sup> maksymalna 1400m <sup>2</sup>

### **3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań**

W projektowanych budynkach przewidziano łącznie ilość lokali mieszkalnych równą 20.

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

Od strony ul. Proszowskiej znajduje się istniejący budynek usługowy, w którym znajduje się przedszkole oraz żłobek.

### **5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu**

Teren planowanej inwestycji składa się z kilku działek tworzących kształt zbliżony do prostokąta. Aktualnie na obszarze przewidzianym pod planowane przedsięwzięcie znajduje się teren niezagospodarowany porośnięty niezorganizowaną roślinnością trawiastą oraz samosiejkami krzewów i drzew. Teren częściowo ogrodzony. Bezpośrednio przy ul. Proszowskiej zabudowany budynkiem usługowym. Oraz w dalszej części od ul. Proszowskiej na dz. nr 7701/4, 7701/5, 7701/6 realizowane są obecnie budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe w zabudowie szeregowej.

Działki posiadają dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 965 Zielona-Limanowa -ul. Proszowska.

Skutkiem realizacji inwestycji będzie optymalne przekształcenie terenu, na którym zaplanowano budowę 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dwulokalowych z drogami wewnętrznymi i towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Planowana inwestycja będzie uzupełnieniem realizowanej obecnie zabudowy mieszkaniowej na dz. nr 7701/4, 7701/5, 7701/6. W celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych, zaprojektowano 20 stanowisk postojowych na terenie planowanej inwestycji

Teren objęty wnioskiem połączony będzie z drogą publiczną za pomocą drogi wewnętrznej. Dla planowanych budynków zostaną wykonane rozbudowy sieci infrastruktury wewnętrznej wraz z przyłączami (woda, kanalizacja sanitarna, prąd)

Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji, zaprojektowane zostaną trawniki i niska szata roślinna oraz zieleń izolacyjna w postaci szpalerów wysokich drzew.

## **6. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

Realizacji inwestycji objętej wnioskiem będzie towarzyszyło wykonanie przyłączy do istniejących sieci znajdujących się na terenie objętym wnioskiem oraz działkach sąsiednich, realizowanych na podstawie odrębnych pozwoleń i dokumentacji będących w zakresie dostawców mediów.

- Zapotrzebowanie w wodę do celów sanitarno - bytowych przewiduje się z miejskiej sieci wodociągowej zgodnie z pismem MPWiK z dnia 26.11.2025r. znak: MPWiK/354/2025
- Woda na cele ppoż. dostarczana będzie z projektowanych oraz istniejących hydrantów zewnętrznych
- Powstające ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z pismem MPWiK z dnia 26.11.2025r. znak: MPWiK/354/2025
- Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz z terenów utwardzonych w tym z parkingów na terenie inwestycji będą rozprowadzone po nieutwardzonym terenie działki z zachowaniem naturalnego spadku działki
- Projektowane mieszkania ogrzewane będą za pośrednictwem pompy ciepła powietrze – woda o mocy 8kW
- Zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z pismem Tauron dystrybucja z dnia 29.12.2025

## **7. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:**

**a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów,**

Zapotrzebowanie w przeliczeniu na pojedyncze mieszkanie – 1 lokal mieszkalny:

Przepływ obliczeniowy kanalizacji bytowo-gospodarczej wynosi:

urządzenie	liczba [szt]	przepływ jednostkowy [dm <sup>3</sup> /s]	ΣDU
zlew	1	0,8	0,8
umywalka	2	0,5	1,0

miska ustępowa	2	2,0	4,0
natrysk	1	0,8	0,8
pralka	1	0,8	0,8
zmywarka	1	0,8	0,8
wpust DN100	2	2,0	4,0

$$\sum DU = 12,2 [dm^3/s]$$

$$q_s = K \sqrt{\sum DU [dm^3/s]}$$

$$q_s = 0,5 \sqrt{12,2} = 1,75 [dm^3/s] = 6,3 [m^3/h]$$

Ścieki socjalno -bytowe zostaną odprowadzone za pomocą przyłączy do ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej.

Wyznaczenie zapotrzebowania zimnej wody

Liczba mieszkańców:

- 4 [os] x 120 [dm<sup>3</sup>/os·d]

- Średnie dobowe zapotrzebowanie:

$$q_{dsr} = m \times q_j = 120 [dm^3/os \cdot doba] \times 4 [os] = 480 [dm^3/d] = 0,48 [m^3/d]$$

- Maksymalne dobowe zapotrzebowanie:

$$q_{dmax} = q_{dsr} \times N_d = 0,48 \times 1,6 = 0,77 [m^3/d]$$

- Średnie godzinowe zapotrzebowanie:

$$q_{hsr} = q_{dsr}/t = 0,48/12 = 0,04 [m^3/h]$$

- Współczynnik nierównomierności godzinowej:

$$N_h = 9,32 \times U^{-0,244} = 9,32 \times 4^{-0,244} = 6,65$$

- Maksymalne godzinowe zapotrzebowanie:

$$q_{hmax} = q_{hsr} \times N_h = 0,04 \times 6,65 = 0,27 [m^3/h]$$

Wyznaczenie zapotrzebowania na c.w.u.

- a) Średni dobowy strumień ciepła na potrzeby c.w.u.

$$G_d = n \times g_j$$

$$G_d = 4 [os] \times 35 [dm^3/os \cdot doba] = 140 [dm^3/doba]$$

- b) Średni godzinowy strumień ciepła na potrzeby c.w.u.

$$G_{hsr} = G_d \times \tau$$

$$G_{hsr} = \frac{140}{12} = 11,7 [dm^3/h]$$

c) Maksymalny godzinowy strumień ciepła na potrzeby c.w.u.

$$G_{hmax} = N_h \times G_{h\acute{s}r}$$

$$G_{hmax} = 6,65 \times 11,7 = 77,5 [dm^3/h]$$

d) Średnie zapotrzebowanie na ciepło na potrzeby c.w.u.

$$Q_{c.w.u.\acute{s}r} = G_{h\acute{s}r} \times c_w \times \rho \times (t_{cw} - t_{zw})$$

$$Q_{c.w.u.\acute{s}r} = 0,003 \times 4,19 \times 1,0 \times (60 - 5) = 0,7 [kW]$$

e) Maksymalne zapotrzebowanie na ciepło na potrzeby c.w.u.

$$Q_{c.w.u.max} = G_{hmax} \times c_w \times \rho \times (t_{cw} - t_{zw})$$

$$Q_{c.w.u.max} = 0,022 \times 4,19 \times 1,0 \times (60 - 5) = 4,5 [kW]$$

Zapotrzebowanie mocy na przygotowanie c.w.u. wynosi:

$$Q_{c.w.u.} = 4,5 [kW]$$

W skład instalacji gazowej wchodzi pompa ciepła powietrze – woda m mocy 8kW

W celu zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych, wydzielono 20 stanowiska postojowe na terenie planowanej inwestycji. Odpady komunalne gromadzone będą w kontenerach w specjalnie wydzielonych to tego celu miejscach i odbierane przez firmę komunalną na podstawie stosownej umowy.

**b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,**

Planowa inwestycja polegać będzie na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na dz. nr 953/1, 7701/3, 7701/2 przy ul. Proszowskiej w Bochni

Struktura przestrzenna planowanej zabudowy to system powiązanych ze sobą elementów zagospodarowania, które tworzą całość funkcjonalno - przestrzenną . Ważnym aspektem projektu było określenie wzajemnych relacji ruchu kołowego i ruchu pieszego w sposób zrównoważony. Projektowane osiedle zakłada część z największą dostępnością dla ludzi(klientów usługi) od strony drogi, tak aby ruch kołowy nie utrudniał funkcjonowania mieszkańcom osiedla. Zapewniona jest odpowiednia ilość miejsc postojowych naziemnych służących obsłudze tej formy zabudowy. Ponadto kilka metrów od projektowanych budynków znajduje się przystanek komunikacji publicznej. Jednocześnie dla mieszkańców przewidziane jest 20 stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie działki.

W obszarze inwestycyjnym od strony ul. Proszowskiej znajduje się budynek usługowy, a projektowane budynki mieszkalne zostały odsunięte od ul. Proszowskiej. Dzięki temu rozwiązaniu przewiduje się mniejsze oddziaływanie hałasu z drogi na mieszkańców osiedla. Nieuciążliwe usługi sprawiają, że

charakter tej tkanki nie będzie tworzył zamkniętej enklawy, lecz będzie dążył do powiązania projektowanej zabudowy mieszkaniowej z resztą miasta.

Graficzne przedstawienie planowanego sposobu zagospodarowania terenu znajduje się w części graficznej koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, będącej załącznikiem do niniejszego wniosku.

***c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:***

Przeznaczenie budynków to cele mieszkaniowe.

Zakres oddziaływania inwestycji mieścić się będzie w obrębie działek, na których będzie ona realizowana. Inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na obszar Natura 2000.

a) Zapotrzebowanie w wodę – zasilenie budynku z sieci

b) Emisja zanieczyszczeń gazowych w tym zapachów – mieści się w granicach oddziaływania inwestycji.

c) Rodzaj i ilość odpadów - ścieki sanitarne – do sieci

d) Emisja hałasu, drgań oraz promieniowania – nie będzie przekraczać dopuszczalnych norm oraz będzie się mieścić w granicach oddziaływania inwestycji.

e) wpływ na istniejący drzewostan, glebę, wody powierzchniowe i podziemne – realizacja inwestycji wymaga wycinki drzew.

***d) warunki ochrony przeciwpożarowej***

Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej zostały zaprojektowane z uwzględnieniem przepisów przeciwpożarowych oraz wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgodnienia projektu pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. Nr 121 poz.1137 z 2003 r. z późn. zm.)

Zgodnie z § 4 ust.1 pkt 1-13 określono warunki ochrony przeciwpożarowej, które zostały przedstawione w koncepcji architektoniczno – urbanistycznej.

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

Planowa inwestycja polegać będzie na budowie zespołu 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na dz. nr 953/1, 7701/3, 7701/2 przy ul. Proszowskiej w Bochni obręb ewidencyjny: 0001,Bochnia 1, jednostka ewidencyjna 120101\_1, Bochnia- miasto.

dz. nr 953/1 - nr księgi wieczystej TR1O/00109435/4

dz. nr 7701/3- nr księgi wieczystej TR1O/000106119/2

dz. nr 7701/2 - nr księgi wieczystej TR1O/000106119/2

**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;**

Nie dotyczy

**10. 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 uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:**

Na terenie objętym wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „HUTNICZA” w Bochni, uchwalony przez Radę Miejską w Bochni UCHWAŁA Nr XXXV/344/05 Rady Miejskiej w Bochni z dnia 12 sierpnia 2005 r. Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

<b>Lp.</b>	<b>zapisy MPZP UCHWAŁA Nr XXXV/344/05 dotyczące terenu inwestycji w zakresie których, planowana inwestycja nie jest zgodna</b>	<b>Zakres w jakim założenia planu miejscowego nie są spełnione</b>
1	§7 MPZP Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. ust.5. W obrębie jednej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej i usługowej można zlokalizować jeden budynek mieszkalny.	Niezgodność w zakresie ilości budynków mieszkalnych zlokalizowanych na jednej działce
2	§7 MPZP Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. ust.3.pkt.1 minimalna szerokość działek.....dla zabudowy wolnostojącej 18m, dla zabudowy bliźniaczej 14m.	Niezgodność w zakresie lokalizacji zabudowy szeregowej

**12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna z Nr LXVIII/707/24 Rady Miasta Bochnia z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia.**

Działki, na których lokalizowana jest projektowana inwestycja są zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/707/24 Rady Miasta Bochnia z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia, znajdują się w terenach oznaczonych symbolem MN – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz U- tereny zabudowy usługowej.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia działki leżą w strefie wielofunkcyjnej, w której obrębie znajdują się osiedla domów jednorodzinnych. Tak więc planowana inwestycja jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze strefą techniczną wału przeciwpowodziowego i przebiegiem gazociągu kopalnianego ujętymi w zał. 2b studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, oraz z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Planowana inwestycja w koncepcji urbanistycznej, została przedstawiona w sposób uwzględniający powyższe strefy techniczne.



\_\_\_\_\_ Teren inwestycji

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

Planowana inwestycja jest zgodna z wymogami powyższego rozdziału, teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem istniejącego zjazdu z ul. Proszowskiej. Dostęp do poszczególnych budynków mieszkalnych zapewnia wewnętrzna droga dojazdowa o szerokości 6,0m. Uwzględniono również wolną przestrzeń w głębi osiedla na przewidzianą do realizacji w przyszłości drogę miejską wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Bochnia - Nr LXVIII/707/24 Rady Miasta Bochnia z dnia 25 kwietnia 2024 r..

Dla potrzeb zapewnienia dostawy mediów umożliwiającymi prawidłowe funkcjonowanie osiedla zostaną wykonane rozbudowy istniejącej sieci zgodnie z warunkami technicznymi administratorów, zostanie opracowana stosowna dokumentacja projektowa oraz uzyskane odpowiednie zezwolenia na realizację poszczególnych elementów infrastruktury technicznej. Przedmiotowa inwestycja spełnia wskaźniki zagospodarowania terenów według stref funkcjonalnych określonych w studium z 2020r

Bezpośrednio przy istniejącym wjeździe na teren inwestycji zlokalizowany jest przystanek komunikacji publicznej.

Planowana liczba mieszkańców:

Pow. użytkowa mieszkań min. = 900 m<sup>2</sup>

Pow. użytkowa mieszkań max. = 1400m<sup>2</sup>

$900\text{m}^2/28\text{ m}^2 = 32$

$1400\text{ m}^2/28\text{ m}^2 = 50$

**Wniosek, planowana liczba mieszkańców wynosi od ok. 32 do 50 osób.**

Mieszkańcy planowanego osiedla będą mieli zapewniony w odległości nie przekraczającej 3000m dostęp do szkoły podstawowej (Szkoła Podstawowa nr2 oraz nr1), oraz przedszkola (Przedszkole Miejskie nr 4 oraz nr 3). Również w odległości do 3000m znajdują się tereny wypoczynku oraz rekreacji i sportu, wśród nich kryta pływalnia oraz planty salinarnie.

Szacowana liczba uczniów wynosi od min 4 - max 6, dzieci przedszkolnych min 2 - max 3.

Maksymalna liczba dzieci 6, co stanowi 12% maksymalnej planowanej liczby mieszkańców.

Planowana realizacja 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej, zaprojektowana jest jako obiekty o dwóch kondygnacjach nadziemnych, harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz oraz swoją formą nawiązujące do budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

  
**GOOD HOME INWEST Sp. z o.o.**  
ul. ks. Stanisława Staszica 2  
32-700 Bochnia  
NIP: 868 19 90 389 REGON: 525611600