

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ciechocinku
z dnia2026 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Słońsk Górny w Ciechocinku

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z 2026 r. Dz. U. 2025 poz. 1436), art. 7 ust. 4, art. 8 oraz art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r., poz. 1754 t.j.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej wraz z garażem podziemnym przy ulicy Słońsk Górny w Ciechocinku polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek o nr 1825/1 (KW WL1A/00010626/2), 1825/2, (KW WL1A/00010626/2), 1825/3 (KW WL1A/00041635/4) przy ulicy Słońsk Górny w Ciechocinku.

§ 2. Granice terenu lokalizacji inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. W budynku wielorodzinnym ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 30,00 m²,
- 2) maksymalna 70,00 m²,
- 3) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - minimalna 1700 m²,
 - maksymalna 3000 m².

§ 4. Na terenie inwestycji ustala się liczbę mieszkań w budynku:

- 1) minimum 30,
- 2) maksimum 60.

§ 5. Nie przewiduje się budowy pomieszczeń handlowych i usługowych.

§ 6. Na terenie obecnie wolnym od zainwestowania w formie zabudowy kubaturowej, przewiduje się budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednopoziomowym garażem podziemnym. Ponadto projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek z działki nr 1675/2. Dodatkowo przewidziano dojścia do budynków w postaci chodników z betonowej kostki brukowej, plac zabaw oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenie.

§ 7. 1. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej powiązana jest z siecią infrastruktury technicznej.

2. Trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci w drogach gminnych stanowiących działki o nr 1675/2, 1805/3 oraz 1914 w których przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
- b) wodociąg o średnicy 110 mm,
- c) sieć gazowa o średnicy 50 mm,
- d) sieć elektroenergetyczna.

3. Wnioskodawca inwestycji mieszkaniowej uzyskał warunki techniczne przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i gazowej.

§ 8. Ustala się następujące zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów

- 1) zapotrzebowanie na wodę – dobowe – 30 m³/d z projektowanych przyłączy,
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 190 KW/d,
- 3) zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz - 23 000 m³/rok,
- 4)) odprowadzenie wód opadowych z budynków powierzchniowo na znajdujące się w obszarze inwestycji tereny zielone,
- 5) sposób zagospodarowania odpadów – odpady pochodzące z gospodarstw domowych będą przechowywane w wyznaczonych, miejscach gromadzenia odpadów na terenie. Odpady składowane w pojemnikach do selektywnej segregacji i odbierane przez koncesjonowaną firmę.
- 6) ilość miejsc postojowych 1 miejsce na 1 mieszkanie. Miejsca zlokalizowane są w garażu podziemnym oraz na zewnątrz przed budynkiem.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne,
- 2) jeden budynek o czterech kondygnacjach nadziemnych z jedną podziemną w postaci jednokondygnacyjnego garażu,
- 3) wysokość maksymalna budynków do 12,5 m,
- 4) geometria dachu: dach płaski o spadku od 1° do 5°,
- 5) Projektowany jest jeden budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych z podziemną halą garażową. Do hali garażowej przynależeć będą pomieszczenia pomocnicze takie jak: komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek 1825/1, 1825/2, 1825/3 z działki drogowej nr 1675/2. Dodatkowo wprowadza się dojścia do budynku w postaci chodników z betonowej kostki brukowej, miejsca postojowe na terenie oraz utwardzenia w postaci pieszo-jezdni.
- 6) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- a) powierzchnia zabudowy od 20% do 40% powierzchni działki,
- b) powierzchnia utwardzona od 10% do 35%,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25%,
- d) całkowita powierzchnia terenu objętego niniejszą uchwałą to 3162 m²,
- e) obiekt będzie ogrzewany gazem z projektowanej indywidualnej kotłowni gazowej. Projektowane są kotły kondensacyjne w układach kaskadowych. Do ogrzewania ciepłej wody użytkowej projektuje się zewnętrzne pompy ciepła zlokalizowane przy kotłach gazowych,
- f) inwestycja mieszkaniowa nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Nieruchomości, na których zlokalizowane będą obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działki o nr 1825/1 (KW WL1A/00010626/2), 1825/2, (KW WL1A/00010626/2), 1825/3 (KW WL1A/00041635/4).

§ 11. Nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- działka o nr ewidencyjnym 1675/2, księga wieczysta nr WL1A/00022510/3,
- działka o nr ewidencyjnym 1805/3, księga wieczysta nr WL1A/00022540/2,
- działka o nr ewidencyjnym 1914, księga wieczysta nr WL1A/00031023/8.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.

ZAŁĄCZNIKI NR 1
DO UCHWAŁY NR
Z DNIA.....

Mapa zasadnicza
Skala 1:500

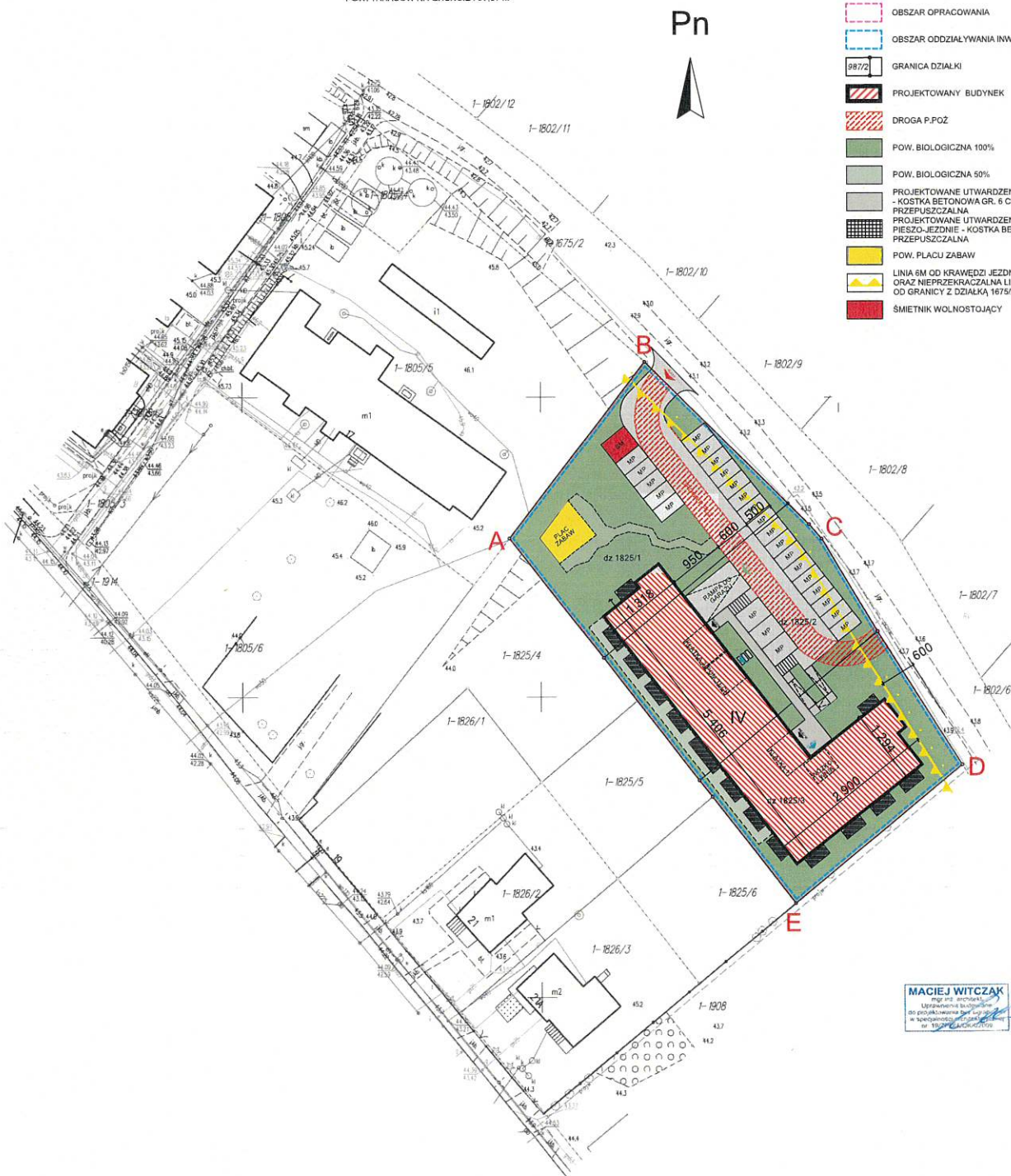
Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: aleksandrowski
Jednostka ewidencyjna: CIECHOCINEK
Identyfikator jednostki: 0401021
Obręb: Ciechocinek
Numer obrębu: 0001

BILANS TERENU:

POW. DZIAŁEK: 3162m²
POW. ZABUDOWY: 897,44 m² = 28,38%
POW. BIOLOGICZNA 100% = 1174,79 m²
POW. BIOLOGICZNA 50% = 41,31 m²
POW. PLACU ZABAW = 50 m²
POW. BIOLOGICZNA ŁĄCZNIE: 1266,1 m² = 40,05 %
POW. OGÓLNOODSTĘPNA, NIEOGRODZONA, URZĄDZONA -
JAKO TEREN REKREACJI I SPORTU 755,74 m² = 64,32% POW. BIOLOGICZNEJ
POW. UTWARDZONA: 598,46 m² = 31,57%
POW. ŚMIETNIKA: 20 m²
CHODNIK: 104,69 m²
MIEJSCA POSTOJOWE/DRUGI: 735,11 m²
POW. 50% STROPODACHU GARAZU: 41,31 m²
POW. TARASÓW NA GRUNCIE: 97,37 m²

LEGENDA:

- IV** ILOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- OBSZAR OPRACOWANIA
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
- 98/72 GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- DROGA P.POZ
- POW. BIOLOGICZNA 100%
- POW. BIOLOGICZNA 50%
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA CHODNIKI
- KOSTKA BETONOWA GR. 6 CM
PRZEPUSZCZALNA
- PROJEKTOWANE UTWARDZENIA MIEJSC POSTOJOWE/
PIESZO-JEZDNI - KOSTKA BETONOWA GR. 6 CM
PRZEPUSZCZALNA
- POW. PLACU ZABAW
- LINIA 8M OD KRAWĘDZI JEZDNI (PROJEKTOWANEJ)
ORAZ NIEPRZEMKRAČALNA LINIA ZABUDOWY 4M
OD GRANICY Z DZIAŁKĄ 1675/2
- ŚMIETNIK WOLNOSTOJĄCY



MACIEJ WITCZAK
mgr inż. architekt.
Uprawnienia do projektowania
w specjalności architektonicznej
nr 19204/2000

ruum

RUM MACIEJ WITCZAK TEL.: 581125397
UL. MOSTOWA 14 / LOK. 3 / PIĘTRO 4 / 87-300 BRODNICA
CIECHOCIŃSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO SP. Z O.O., 87-720 CIECHOCINEK, UL. BEMA 23A

KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO Z GARAZEM PODZIEMNYM

WYKONANIE
MGR INŻ. ARCH. MACIEJ WITCZAK

BLÓSK GÓRNY, DZIAŁKI 1825/1, 1825/2, 1825/3, GMINA CIECHOCINEK

ARCHITEKTURA

PROJEKT KONCEPCYJNY

1:500

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

001

Załącznik nr 2
do uchwały nr
z dnia



UZASADNIENIE

Przedmiot regulacji i podstawa prawna

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednopoziomowym garażem podziemnym na terenie działek o nr ewidencyjnych 1825/1 (KW WL1A/00010626/2), 1825/2, (KW WL1A/00010626/2), 1825/3 (KW WL1A/00041635/4) przy ulicy Słońsk Górny w Ciechocinku.

Niniejsza uchwała spełnia wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754 t.j.), zwanej dalej: „specustawą” lub „specustawą mieszkaniową”. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. specustawy mieszkaniowej w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje za pośrednictwem burmistrza miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Przebieg procedury przeprowadzonej w związku ze złożeniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 5 listopada 2025 r. do Urzędu Miejskiego w Ciechocinku wpłynął wniosek złożony przez pełnomocnika spółki CTBS Sp. z o.o. z siedzibą ul. Bema 23a, 87-720 Ciechocinek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogą zjazdem na teren nieruchomości stanowiącej działki o nr 1825/1, 1825/2, 1825/3 ul. Słońsk Górny w Ciechocinku.

Po uzupełnieniu brakujących dokumentów wniosek wraz z załącznikami został sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej oraz był kompletny został poddany dalszej procedurze. W pierwszej kolejności, zgodnie z zapisami specustawy mieszkaniowej, został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Ciechocinku. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgadniania. W wyznaczonym terminie wpłynęło do tut. Urzędu łącznie 5 pism w sprawie opinii i uzgodnień. Wobec braku zastrzeżeń organów w stosunku do planowanej inwestycji przygotowano przedmiotowy projekt uchwały.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do wniosku odnośnie wysokości planowanego budynku. Pełnomocnik inwestora został poinformowany o zastrzeżeniach Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy i wezwany do zajęcia stanowiska. Pismem z dnia 18 grudnia 2025 r. inwestor zajął stanowisko i oświadczył, iż planowany budynek posiada cztery kondygnacje, a jego maksymalna wysokość zamknie się w przedziale 12-12,5m. Maksymalna wysokość, która została zawarta we wniosku tj. 14,5 m, jest górną granicą, która nie jest wysokością obligatoryjną. Wnioskodawca złożył korektę w tym zakresie i maksymalna wysokość projektowanej zabudowy to 12,5 m, co znalazło odzwierciedlenie również w treści uchwały. Wyjaśnienia złożone przez tut. Urząd do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy w dniu 19 grudnia 2025 r. co do wysokości budynku zostały przyjęte bez kolejnych uwag i zastrzeżeń.

W wyznaczonym terminie wpłynęły łącznie cztery pisma w sprawie zaopiniowania wniosku od następujących organów:

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 25.11.2025 r. Znak CWCR OZ Byd.Slog-ZP.0732.302.2025 - zaopiniował wniosek pozytywnie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego z siedzibą w Gdańsku z dnia 10.12.2025 r. Znak GDA.5120.129.2025.PB, - zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 24.11.2025 r. Znak WST.600.28.2025.MM1, który stwierdził, że inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z dnia 05.12.2025 r. Znak NNZ.9022.6.23.2025, (zgłoszona uwaga została wyjaśniona).

Dziesięć instytucji nie przedstawiło stanowiska w wyznaczonych terminach – w związku z powyższym uznaje się to za brak zastrzeżeń do wniosku (na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy).

W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo w sprawie uzgodnienia wniosku od następujących organów:

- Kujawsko - Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura we Włocławku, pismem z dnia 01.12.2025 r. Znak WUOZ.DW.WZN.5151.1.746. 2025.LS, stwierdził, że nie ma podstaw prawnych do wypowiedzania się w kwestii ww. inwestycji.

Trzy instytucje nie przedstawiły stanowiska w wyznaczonym terminie – w związku z powyższym uznaje się to za brak zastrzeżeń do wniosku (na podstawie art. 7 ust. 15 specustawy).

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

W rozdziale 3 specustawy mieszkaniowej ustala się standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, według których inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na obszarze spełniającym określone w ustawie warunki – zgodnie z art. 17 specustawy. Inwestor wykazuje we wniosku i dołączonej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej inwestycji zgodność z art. 17. ust. 1 i 2. specustawy w zakresie zapewnienia dostępu do drogi i sieci infrastruktury technicznej oraz spełnienia wymogu minimalnych odległości od przystanków komunikacji publicznej, placówek edukacyjnych, obiektów sportowych etc.

Podsumowanie

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie ustawą i nie narusza przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miejskiej Ciechocinka do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami.

Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik określający granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz wizualizację inwestycji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę wymogi określone z specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej Ciechocinka do rozpatrzenia.

BURMISTRZ
Jarosław Jucewicz