

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ciechocinku
z dnia2025 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicy Gen. Józefa Bema w Ciechocinku

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), 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 2024 r., poz. 195, z 2025 r. poz. 527, poz. 1077) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ulicy Gen. Józefa Bema w Ciechocinku tj.

1. polegającej na budowie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek o nr 636/2, 636/3, (KW WL1A /00008522/6) przy ulicy Gen. Józefa Bema w Ciechocinku.
2. polegającej na przebudowie drogi dojazdowej na działce nr 635/7 (KW WL1A 00007024/8) .

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

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

- 1) minimalna 26,00 m²,
- 2) maksymalna 84,00 m²,
- 3) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - minimalna 1300 m²,
 - maksymalna 2000 m².

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

- 1) minimum 40,
- 2) maksimum 44.

§ 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 (w tym poddaszem użytkowym) i jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. Budynek zaprojektowano jako dwie duże bryły ze stromym dachem. Ponadto zaprojektowano parking naziemny utwardzony kostką betonową lub geokratą z drogami manewrowymi pełniącymi funkcje ciągu pieszo-jednego. Dodatkowo przewidziano plac zabaw z urządzeniami

do zabawy oraz wiatę śmietnikową blaszaną lub blaszano-drewnianą z miejscem na 6 standardowych kontenerów do segregacji odpadów.

§ 7. Teren inwestycji towarzyszącej (droga dojazdowa) jest już drogą dojazdową o szerokości 4,5m z miejscami postojowymi i chodnikiem. Inwestycja towarzysząca to droga utwardzona szerokości 6m utwardzona kostką betonową typu behaton o nośności drogi 100 kN/oś i nachyleniu nie przekraczającym 5%. Łuki drogi zgodne z Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Możliwość zawracania wozu bojowego zostaje zapewniona na terenie inwestycji mieszkaniowej. Wzdłuż drogi odtworzone zostanie 5 miejsc postojowych równoległych.

1) Całkowita powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 448 m²

2) Powierzchnia utwardzona: koncepcja zakłada ok. 397 m² tj. 88,62%.

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

2. Trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących sieci min. z ul. Gen. Józefa Bema oraz drogi gminnej tj. działki o nr 635/7, w której przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) wodociąg o średnicy 110 mm,
- b) kanalizacja sanitarna o średnicy 200 mm,
- c) kanalizacja deszczowa o średnicy 500 mm,
- d) sieć gazowa o średnicy 40 mm.

3. sieć elektroenergetyczna ze stacji SN/nn Ciechocinek Krystynka (STA6-0238)

4. Wnioskodawca inwestycji mieszkaniowej uzyskał warunki techniczne przyłączy do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej oraz energii elektrycznej.

§ 9. 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 – 16 m³/d z projektowanych przyłączy do sieci miejskiej fi 110 ul. droga gminna działka o nr ew. 635/7,

2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 546000 KW/rocznie - na podstawie wydanych warunków przyłączeniowych,

3) zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz - 25 000 m³/rok – projektowanym przyłączem z gazociągu średniego ciśnienia droga gminna działka o nr ew. 635/7

4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej do kanału fi 200 w działce o nr ew. 635/7 na podstawie warunków przyłączeniowych

5) odprowadzenie wód opadowych z budynków –zgodnie z wydanymi warunkami przyłączeniowymi tj. do kanału fi 500 mm w działce nr 635/7 przy ul. Bema.

6) 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.

7) ilość miejsc postojowych – projektuje się od 60 do 66 miejsc postojowych tj. 1,5 mp/mieszkanie. Miejsca zlokalizowane są w garażu w podziemnym oraz na zewnątrz przed budynkiem.

§ 10. 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 12,8 m,
4) geometria dachu: dach stromy o spadku od 25° do 30°,
5) Projektowany budynek o 4 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i 1 podziemnej wpisuje się w północno-wschodni koniec terenu objętego wnioskiem. Kształt budynku w formie litery L nawiązuje do sąsiedniej zabudowy np. na działce 2583/1. Bryła budynku podzielona została na dwie części o stromych dachach i prostopadłych do siebie kalenicach. Rozwiązanie to pozwala wizualnie rozbić i zmniejszyć obiekt, a jednocześnie zachować prostotę brył, które ponownie nawiązując do zabudowy sąsiedniej wzbogacone są zaakcentowanymi lukarnami. Południowo-zachodnie przedpole stanowić będzie parkingi, dobrze doświetlony plac zabaw, miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów (śmietnik) oraz drogi manewrowe ze zjazdem do garażu. Pozostała część terenu zostanie zagospodarowana zielenią urządzoną niską i wysoką.

6) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

a) powierzchnia zabudowy od 20 % do 25% powierzchni działki,
b) powierzchnia zabudowy budynków – do 989,83 m² tj. 22,92 %,
c) powierzchnia utwardzona do 35%,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 43,21%,
e) całkowita powierzchnia terenu objętego niniejszą uchwałą to 4318 m²,
f) obiekt oraz ciepła woda użytkowa ogrzewane będą gazem z projektowanej kotłowni gazowej, przewidzianej do realizacji na kondygnacji parteru obiektu. Projektowany będzie kocioł gazowy, bądź kaskada kotłów gazowych kondensacyjnych.
g) inwestycja mieszkaniowa nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Nieruchomości, na których zlokalizowane będą obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działki nr 636/2, 636/3, (KW WL1A /00008522/6).

2. Nieruchomości, na których zlokalizowane będą obiekty objęte inwestycją towarzyszącą: działka nr 635/7 (KW WL1A /00007024/8).

§ 12. Wskazuje się nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu 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:

- działka o nr ewidencyjnym 2583/1, WL1A/00027655/6.

§ 13. 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 637, WL1A/00031023/8,
- działka o nr ewidencyjnym 635/7, WL1A/00007024/8.

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

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechocinka.