

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 (w tym poddaszem użytkowym i jednokondygnacyjnym garażem podziemnym na terenie działek o nr 636/2, 636/3, (KW WL1A /00008522/6) oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie drogi dojazdowej na działce nr 635/7 (KW WL1A 00007024/8) przy ulicy Gen. Józefa Bema w Ciechocinku niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego UCHWAŁĄ NR XXXIX/487/02 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych Miasta Ciechocinka.

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 2024 r. poz. 195, ze zm.), 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 kwietnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Ciechocinku wpłynął wniosek spółki Polna 66 Sp. z o.o. o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 4 kondygnacjach nadziemnych (w tym poddaszem użytkowym i jednokondygnacyjnym garażem podziemnym na terenie działek o nr 636/2, 636/3, (KW WL1A /00008522/6) oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie drogi dojazdowej na działce nr 635/7 (KW WL1A 00007024/8) przy ulicy Gen. Józefa Bema 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 płynęło do tut. Urzędu łącznie 6 pism w sprawie opinii i uzgodnień. Wobec braku zastrzeżeń organów w stosunku do planowanej inwestycji przygotowano przedmiotowy projekt uchwały.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

W wyznaczonym terminie wpłynęło sześć pism w sprawie zaopiniowania wniosku od następujących organów:

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 13.12.2024r. Znak CWCR OZ Byd.Slog-ZP.0732.198.2024 - zaopiniował wniosek pozytywnie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego z siedzibą w Gdańsku z dnia 30.12.2024r. Znak GDA.5120.106.2024.MF, - zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 10.01.2024 r. Znak G.RPP.430.10.2025r.MH organ nie wniósł uwag,
- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 24.12.2024r. Znak WST.600.36.2024.AW, który stwierdził, że inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z dnia 13.12.2024r. Znak NNZ.9022.6.27.2024, który zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Zarząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego uchwałą Nr 37/170/25 Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 15 stycznia 2025 r. wyraził pozytywną opinię.

Wszystkie przedstawione opinie były pozytywne. Osiem 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 13.12.2024 r. Znak WUOZ.DW.WZN.5151.1.36.2024.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. W związku z tym, że teren inwestycji jest położony na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego UCHWAŁĄ NR XXXIX/487/02 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA z dnia 10 października 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w granicach administracyjnych Miasta Ciechocinka.

Natomiast nie przedkłada się opracowania ekofizjograficznego, o którym mowa w 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej. Opracowanie ekofizjograficzne nie było sporządzane przy opracowaniu ww. planu miejscowego, bowiem zgodnie z przepisami art. 6. wprowadzenia ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2001 Nr 100 poz. 1085 z dnia 18 września 2001 r.), który mówi, że wymaganie stosowania opracowań ekofizjograficznych, o których mowa w art. 72 ust. 4 Prawa ochrony środowiska nie dotyczy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o przystąpieniu do sporządzania których ogłoszono w drodze obwieszczenia przed dniem 1 stycznia 2001 r.

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz wizualizacje 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