

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ciechocinku
z dnia2026 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Ogrodowej 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, 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Ogrodowej w Ciechocinku polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi na terenie działki o nr 873/1 (KW WL1A/00020679/1).

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

§ 3. W budynkach wielorodzinnych ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 25,00 m²,
- 2) maksymalna 90,00 m²,
- 3) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - minimalna 3500 m²,
 - maksymalna 5700 m².

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

- 1) minimum 70,
- 2) maksimum 125.

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

§ 6. Na terenie obecnie wolnym od zainwestowania w formie zabudowy kubaturowej, przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie o funkcji mieszkaniowej składającej się z trzech budynków z garażami podziemnymi. Inwestycja zakłada również parkingi naziemne obsługiwane zjazdami z ulicy Ogrodowej. Ukształtowanie terenu zostanie dostosowane do planowanych dróg wewnętrznych, parkingów, dojazdów, wjazdów do garaży podziemnych. Na terenie zaplanowano również plac zabaw.

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

2. Trasy przyłączy prowadzone będą z istniejących i projektowanych sieci w drodze gminnej tj. działki o nr ewidencyjnym 866 oraz działki objętej inwestycją o nr ewidencyjny 873/1 w których przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) kanalizacja sanitarna o średnicy 300 mm,
- b) wodociąg o średnicy 150 mm,
- c) sieć gazowa o średnicy 200 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 – 32,3m³/dobę z projektowanych przyłączy,
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 322 KW/dobę,
- 3) zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz – od 210 do 680 m³/dobę,
- 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.
- 6) ilość miejsc postojowych od 1 do 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie. Miejsca zlokalizowane są w garażu podziemnym oraz na zewnątrz przed budynkiem.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przeznaczenie mieszkaniowe wielorodzinne,
- 2) wysokość maksymalna budynków do 13,6 m,
- 3) geometria dachu: dach płaski o spadku od 1° do 5°.
- 4) Projektowane są trzy budynki do czterech kondygnacji nadziemnych z parkingami podziemnymi każdy. Na terenie zaplanowano także dwie wiaty na rowery, dwa miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz zieleni urządzonej w postaci nasadzeń o niskiej, średniej wysokości, trawników, niskich drzew. Pozostałą powierzchnię zieloną stanowią ogródki przynależne do mieszkań na parterze.
- 5) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia zabudowy od 25% do 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia utwardzona od 25% do 40%,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25%,
 - d) całkowita powierzchnia terenu objętego niniejszą uchwałą to 6911m²,

e) obiekty będą ogrzewane gazem z projektowanej indywidualnej kotłowni gazowej, przewidzianej do realizacji na kondygnacji parterowej. Projektowane są kotły kondensacyjne w układzie kaskadowym,

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: działka o nr ewidencyjnym 873/1 o nr KW WL1A/00020679/1.

§ 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 866, księga wieczysta nr WL1A/00002088/9.

§ 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.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

podpis..... Radca Prawny

Karol Majewski
BD 1390

UZASADNIENIE

Przedmiot regulacji i podstawa prawna

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych z parkingami podziemnymi każdy na terenie działki o nr ewidencyjnym 873/1 przy ulicy Ogrodowej 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), 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 14 listopada 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Ciechocinku wpłynął wniosek złożony przez pełnomocnika spółki Grupa Marrow Sp. z o.o. z siedzibą ul. Polna 100/6B, 87-100 Toruń o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową zjazdem na teren nieruchomości stanowiącej działkę o nr 873/1 ul. Ogrodowa 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 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 wpłynęły łącznie cztery pisma w sprawie zaopiniowania wniosku od następujących organów:

- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 19.12.2025 r. Znak CWCR OZ Byd.Slog-ZP.0732.334.2025 - zaopiniował wniosek pozytywnie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego z siedzibą w Gdańsku z dnia 31.12.2025 r. Znak GDA.5120.137.2025.ŁG, - zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 19.12.2025 r. Znak WST.600.36.2025.MM1, który stwierdził, że inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z dnia 19.12.2025 r. Znak NNZ.9022.6.24.2025, zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 18.12.2025 r. Znak G.RPP.430.351.2025.JK organ nie wniósł uwag.

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 22.12.2025 r. Znak WUOZ.DW.WZN.5151.1.834.2025.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

ZAŁĄCZNIK NR.....
DO UCHWAŁY NR.....
Z DNIA.....



Kobielin

mgr inż. arch. **Agata Kobodzińska**
upr. bud nr KPOKK IA 33/2007
... .. architektura i inżynieria do projektowania
... .. bez ograniczeń
Członek Izby Architektów nr KP-0226

KONCEPCJA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI PODZIEMNYMI
CIECHOCINEK, UL. OSRODOWA
INWESTOR: GRUPA MARROW SP. Z O.O., TORUŃ, UL. POLNA 100/6B
WIZUALIZACJA 1

A | SYMMETRIA
PRACOWNIA ARCHITECTURY

PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Agata Kobodzińska
mgr inż. arch. Anna Trzeciak
mgr inż. arch. Aleksandra Lewandowska

KPOKK IA 33/2007
B/KPOKK/2022

Telefon: 61 434 66 66
M. 912 233 812
pracownia@symmetria.com.pl
www.a-symmetria.com.pl

15

PAŹDZIERNIK 2024

