

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ciechocinku
z dnia2026 r.

w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zdrojowej 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Zdrojowej w Ciechocinku polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie działek o nr ewidencyjnych 623/39 (WL1A/00031795/0), 623/40 (WL1A/00031795/0).

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

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

- 1) minimalna 25,00 m²,
- 2) maksymalna 80,00 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 50.

§ 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 715/4 . 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 sieci w drodze gminnej ul. Zdrojowa stanowiącej działkę o nr 715/4 oraz w działce 892/4 w których przebiega następujące uzbrojenie terenu:

- a) kanalizacja sanitarna o średnicy 300 mm,
- b) wodociąg o średnicy 275 mm,
- c) sieć gazowa o średnicy 250 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 – 15,4 m³/d z projektowanych przyłączy,
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – 180 KW/d,
- 3) zapotrzebowanie na gaz – maksymalne roczne zapotrzebowanie na gaz - 45 000 m³/rok,
- 4)) odprowadzenie wód opadowych z budynków do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Zdrojowej o średnicy 400mm,
- 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 1,5 miejsce na jedno 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 12,6 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 przynależą będą pomieszczenia pomocnicze takie jak: komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Projekt zakłada budowę jednego zjazdu na teren działek 623/39 i 623/40 z działki drogowej nr 715/4 ul. Zdrojowej. 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 40%,
- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25%,
- d) całkowita powierzchnia terenu objętego niniejszą uchwałą to 2317 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 ewidencyjnych 623/39 (WL1A/00031795/0), 623/40 (WL1A/00031795/0), przy ulicy Zdrojowej w Ciechocinku.

§ 11. 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 892/4, WL1A/00023543/0 .

§ 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 715/4, 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.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

podpis.....Radca Prawny .

Karol W. [imię]
80 1390

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 623/39 i 623/40 przy ulicy Zdrojowej 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 9 grudnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Ciechocinku wpłynął wniosek złożony przez pełnomocnika inwestora P.P.U.H. „EURO-PLAST” z siedzibą ul. Gen. Józefa Bema 146, 87-720 Ciechocinek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną i drogową zjazdem na teren nieruchomości stanowiącej działki o nr 623/39 i 623/40 ul. Zdrojowa 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 wpłynęły do tut. Urzędu łącznie 4 pisma 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 19.11.2025 r. Znak CWCR OZ Byd.Slog-ZP.0732.295.2025 - zaopiniował wniosek pozytywnie,
- Okręgowego Urzędu Górniczego z siedzibą w Gdańsku z dnia 05.12.2025 r. Znak GDA.5120.130.2025.ŁG, - zaopiniował pozytywnie wniosek,
- Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 19.11.2025 r. Znak WST.600.17.2025.MM1, który stwierdził, że inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami,
- Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z dnia 24.11.2025 r. Znak NNZ.9022.6.22.2025, nie zgłoszono uwag.

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 nie wpłynęło żadne pismo w sprawie uzgodnienia wniosku od organów do tego właściwych. Pisma w sprawie uzgodnienia zostały wystosowane do czterech instytucji, które 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

KOPIA MAPY NUMERYCZNEJ
1:500

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat: ALEKSANDROWSKI
Gmina/Miasto: CIECHOĆCINEK
Obręb: CIECHOĆCINEK
Ulica: WG. WSKAZANEGO ZAKRESU
Rejestr: GN.Go.6642.295.2024

Powiadacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny
STAROSTA ALEKSANDROWSKI

Nazwa materiału zasobu
MAPA ZASADNICZA

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
GN.Go.6642.295.2024

Data wykonania kopii
15-02-2024

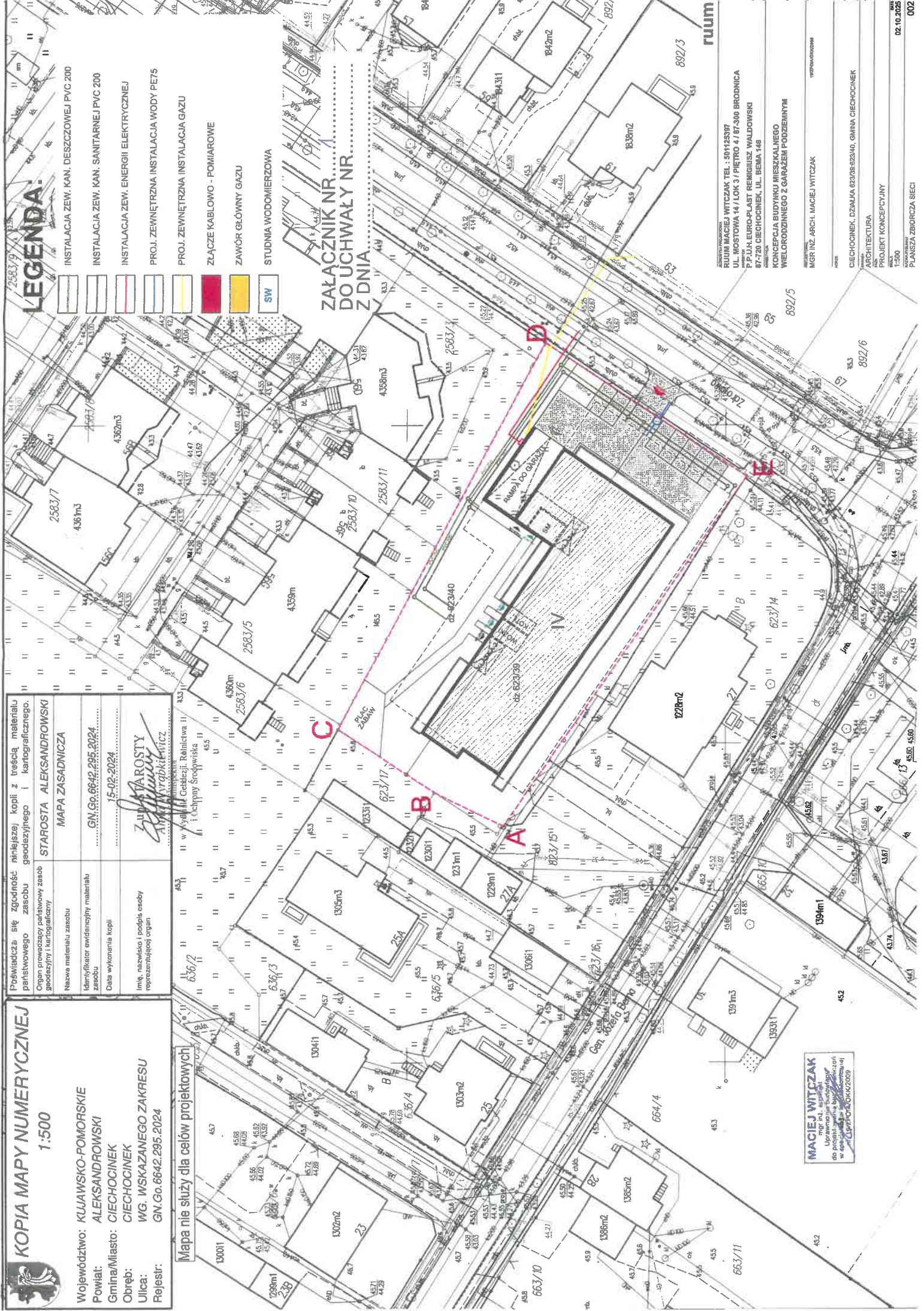
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
Zdzisław TROJANOWSKI

LEGENDA.

- INSTALACJA ZEWN. KAN. DESZCZOWEJ PVC 200
- INSTALACJA ZEWN. KAN. SANITARNEJ PVC 200
- INSTALACJA ZEWN. ENERGII ELEKTRYCZNEJ
- PROJ. ZEWNĘTRZNA INSTALACJA WODY PE75
- PROJ. ZEWNĘTRZNA INSTALACJA GAZU
- ZŁĄCZE KABLOWO - POMIAROWE
- ZAWÓR GŁÓWNY GAZU
- STUDYNA WODOMIERSZOWA

Mapa nie służy dla celów projektowych.

**ZALĄCZNIK NR. 1
DO UCHWAŁY NR. ...
Z DNIA ...**



RUUM

RODZAJ PROJEKTU: KONCEPCJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAZEM PODZIEMNYM

MIĘDZYURZĘDZONA FIRMOWA: MGR INŻ. ARCH. MACIEJ WITCZAK

ADRES: CIECHOĆCINEK, DZIAŁKA 623/06/02/40, GMINA CIECHOĆCINEK

ARCHITEKTURA: MACIEJ WITCZAK

PROJEKT KONCEPCYJNY

SKALA: 1:500

DATA: 02.10.2025

PLANISZA ZBIORCZA SIĘCI

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



