



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 15 września 2025 r.

Poz. 4172

UCHWAŁA NR XXI/152/25 RADY MIEJSKIEJ CIECHOCINKA

z dnia 2 września 2025 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 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 prostopadłych do siebie kalenicach. Rozwiązanie to pozwala wizualnie rozbić 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 harakteryzujących 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 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 łatwieniach 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marcin Strych