

**Uchwała Nr 243/XXIV/2026**  
**Rady Miasta Ciechanów**  
**z dnia 30 kwietnia 2026 r.**

**w sprawie** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach o numerach ewidencyjnych 942/2 i 941/31, obręb 40-Śmiecin w Ciechanowie

Na podstawie 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40 – Śmiecin w Ciechanowie.

**§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Ustala się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną: 1160 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną: 2860 m<sup>2</sup>.

**§ 4.** Ustala się następującą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną: 27;
- 2) maksymalną: 54.

**§ 5.** Planowana inwestycja nie przewiduje wprowadzenia działalności usługowej lub handlowej.

**§ 6.** Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez realizację:

- 1) dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości maksymalnej 12 m, krytych dachem wielospadowym, połączonych garażem podziemnym, zlokalizowanych na

działkach nr ewid. 942/2 i 941/31, obręb 40 – Śmiecin w Ciechanowie, obecnie niezabudowanych;

- 2) elementów niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, takich jak: drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe, zieleń urządzona, miejsce rekreacji i wypoczynku oraz infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media.

**§ 7.** Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez:

- 1) włączenie do istniejącej podziemnej sieci elektroenergetycznej – na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 2) włączenie do istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 3) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 4) włączenie do istniejącej sieci gazowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 5) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej jedynie w celu odprowadzenia nadwyżki wód opadowych i roztopowych - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 6) włączenie do istniejącej sieci teletechnicznej – na warunkach określonych przez operatora sieci.

**§ 8.** Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
  - a) wodę: 15 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) energię elektryczną: moc przyłączeniowa do 300 kW;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z niezależnej instalacji CO obsługiwanej przez kondensacyjne kotły gazowe dwufunkcyjne o mocy 2x100 kW, zasilane z istniejącej sieci gazowej położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe;
- 3) odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej w ilości: 15 m<sup>3</sup>/dobę,
- 4) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych: do zbiorników retencyjnych, ewentualna nadwyżka do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej położonej w ul. Maksymiliana Marii Kolbe - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci lub z wykorzystaniem systemu rozsączania do gruntu;
- 5) niezbędna ilość miejsc postojowych:

- a) dla budynków mieszkalnych nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 6) zagospodarowanie odpadów, poprzez segregowanie i gromadzenie na terenie inwestycji odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu;
- 7) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:
- a) realizacja dwóch budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,
  - b) budynki zostaną usytuowane na działce zgodnie z warunkami terenowymi, w układzie północ-południe,
  - c) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez zjazd z ul. Maksymiliana Marii Kolbe,
  - d) miejsca postojowe zlokalizowane będą w garażu podziemnym oraz na zewnątrz budynku w granicach objętych planowaną inwestycją,
  - e) planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - f) wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 8) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1052 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 2105 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 1053 m<sup>2</sup>, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
  - g) geometria dachu: dach wielospadowy;
- 9) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko,
- b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- c) zastosowanie gazu dla podgrzania wody i ogrzewania lokali zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

**§ 9.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka Id: 140201\_1.0040.942/2, KW nr PL1C/00026323/0,
- 2) działka Id: 140201\_1.0040.941/31, KW nr PL1C/00026323/0.

**§ 10.** Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, 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.

**§ 11.** Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

**§ 12.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) teren objęty inwestycją mieszkaniową nie jest objęty żadną formą ochrony, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 z późn. zm.);
- 2) w trakcie prac budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz.,647 z późn. zm);
- 3) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
- 4) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
- 5) obowiązują zasady gospodarowania odpadami i gromadzenia odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń

aktualnie obowiązującego regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Ciechanów.

**§ 13.**Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków: na obszarze inwestycji nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 14.**Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 15.**Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

**§16.**Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 17.**Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Ciechanów**

**Michał Jeziółkowski**

## **Uzasadnienie**

Państwo Maciej Przeorek i Dominika Przeorek, pismem z dnia 23.03.2026 r., wystąpili za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 942/2 i 941/31 (obręb 40 – Śmiecin), położonych przy ul. Maksymiliana Marii Kolbe w Ciechanowie. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych.

Nie stwierdzono braków formalnych w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 26.03.2026 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 16.04.2026 r.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, przyjętą przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą Nr 698/LXIX/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r., w której to teren przeznaczony pod inwestycję oznaczony jest symbolem C.13.MN – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usług publiczne i usługi komercyjne. Ponadto pod względem liczby miejsc postojowych, odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, szkoły podstawowej, urządzonych miejsc wypoczynku jak i liczby kondygnacji nadziemnych, zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami zawartymi w uchwale Nr 702/LXX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów (Dz. U. z 2023 poz. 9519), zmienionej uchwałą Nr 233/XXIII/2026 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2026 r. (Dz. U. z 2026 poz. 2932).

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miasta Ciechanów do uchwalenia.

**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Ciechanów**

**Michał Jeziółkowski**