

# **Uchwała Nr 252/XXV/2026**

## **Rady Miasta Ciechanów**

**z dnia 28 maja 2026 r.**

**w sprawie** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 219/4, obręb 60 - Krubin 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 2026 r. poz. 1153 ze zm.), Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 219/4, obręb 60 – Krubin w Ciechanowie.

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

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

- 1) minimalną: 8000 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną: 10000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalną: 120;
- 2) maksymalną: 174.

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

**§ 6.** Ustala się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną realizowane:
  - a) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o 3 kondygnacjach nadziemnych i wysokości maksymalnej 12 m, kryte dachem dwuspadowym, z komórkami lokatorskimi i garażami w części podziemnej, zlokalizowane na działce nr ewidencyjny 219/4, obręb 60 – Krubin w Ciechanowie, obecnie niezabudowanej,
  - b) elementy niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, takich jak: drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe, zieleń urządzona, plac zabaw, teren wypoczynku oraz infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;
- 2) teren inwestycji zostanie uzupełniony nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej, które będą powiększone o nasadzenia zastępcze po wycince kilku drzew kolidujących z projektowaną inwestycją.

- 3) w ramach ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030); zostaną zapewnione:
  - a) dojazd dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, poprzez drogi wewnętrzne pełniące funkcję drogi pożarowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, poprzez hydranty nadziemne.

**§ 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 ewentualnej nadwyżki wód opadowych i roztopowych - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 6) włączenie do istniejącej sieci teletechnicznej lub za pomocą technologii bezprzewodowych – na warunkach określonych przez operatora sieci.

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

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na wodę:
  - a) na cele socjalno-bytowe: 62,6 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) na cele przeciwpożarowe: 10 dm<sup>3</sup>/dobę;
- 2) przewidywane średnie zapotrzebowanie na energię elektryczną: moc przyłączeniowa do 480 kW;
- 3) przewidywane średnie zapotrzebowanie na gaz ziemny: 4000 m<sup>3</sup>/miesiąc;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych: poprzez gromadzenie i odprowadzenie ich do gruntu za pomocą studni rozsączających, z możliwością odprowadzenia ewentualnej nadwyżki do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 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 czterech budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,

- b) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie bezpośrednio z dróg publicznych t.j.: z ul. Ceramicznej oraz ulicy bez nazwy (działki nr ewidencyjne: 219/2 i 219/3, obręb 60-Krubin),
  - c) miejsca postojowe zlokalizowane będą w garażu podziemnym oraz na zewnątrz budynku w granicach objętych planowaną inwestycją,
  - d) planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - e) wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 8) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 4046 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 9910 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 6470 m<sup>2</sup>, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku, rekreacji lub sportu,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - f) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
  - g) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 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,
  - d) powierzchnia użytkowa planowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej garaży, stanowisk postojowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą nie osiągnie wartości 1,0 ha, dlatego zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - e) powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 1,62 ha, dlatego zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,.

**§ 9.** Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka ewidencyjna o numerze identyfikacyjnym 140201\_1.0060.219/4, KW nr PL1C/00061368/4.

**§ 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 z form ochrony, określoną w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13 ze 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 ze 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 Jeziólkowski**

## **Uzasadnienie**

Inwestor, Cezary Smoleński Usługi Budowlane „REMIRENT”, pismem z dnia 30.04.2026 r., wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 219/4 (obręb 60 – Krubin), położonej przy ul. Ceramicznej w Ciechanowie. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, trzykondygnacyjnych.

Nie stwierdzono braków formalnych w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 20.04.2026 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 11.05.2026 r.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek uzyskał opinie: Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie, Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Organy opiniujące i uzgadniające nie wniosły uwag ani zastrzeżeń do planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

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 D.42.MU – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi komercyjne (poza usługami wykluczonymi) w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, miejscami postojowymi, zielenią, małą architekturą, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną.

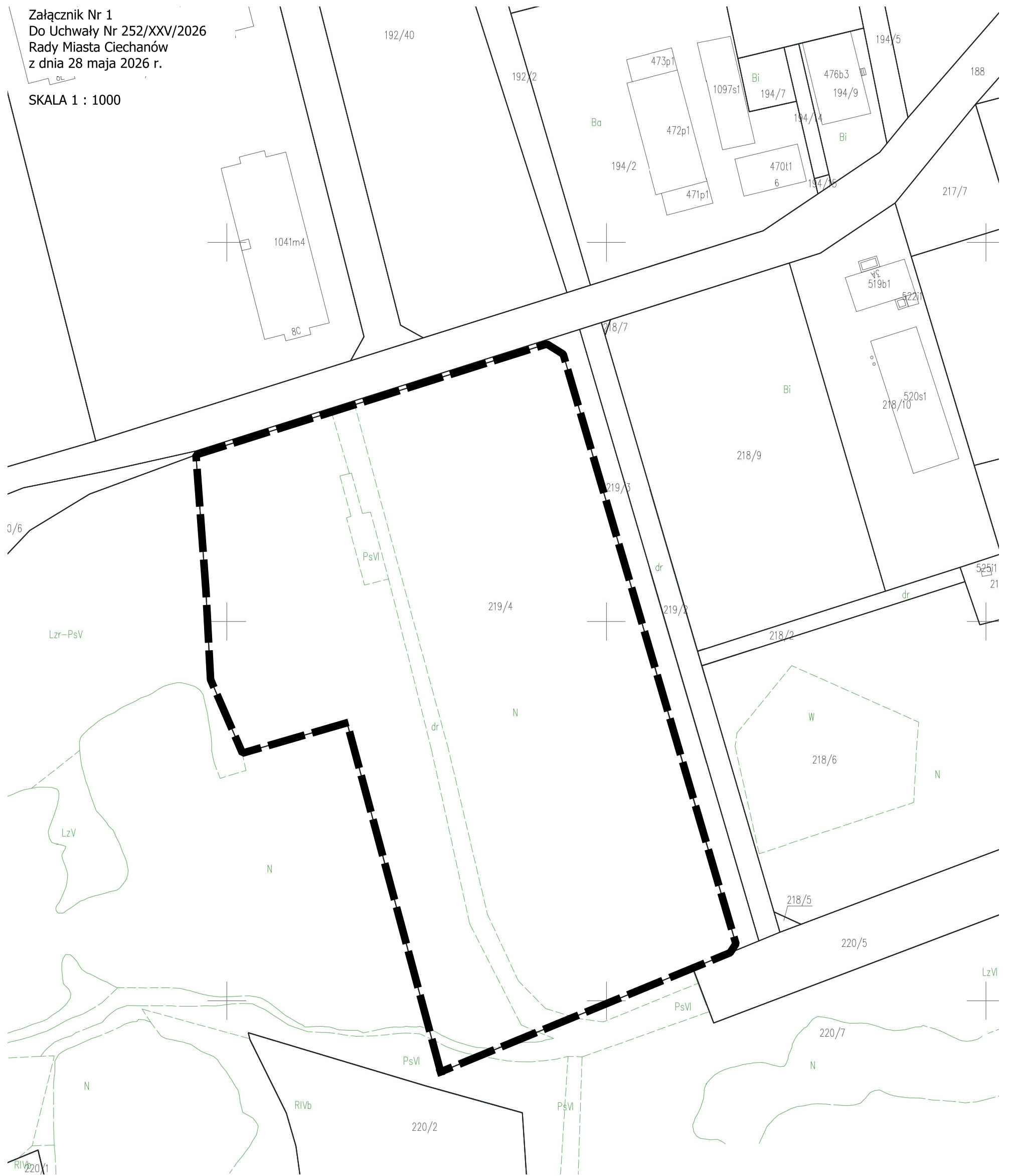
Ponadto pod względem liczby miejsc postojowych, odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, szkoły podstawowej, urządzonych miejsc wypoczynku jak i liczby kondygnacji nadziemnych, zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami zawartymi w uchwale Nr 702/LXX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 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**

Załącznik Nr 1  
Do Uchwały Nr 252/XXV/2026  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 maja 2026 r.

SKALA 1 : 1000



— — — — — - granica obszaru objętego planowaną inwestycją



Załącznik Nr 3  
Do Uchwały Nr 252/XXV/2026  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 maja 2026 r.



**WIZUALIZACJA PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**