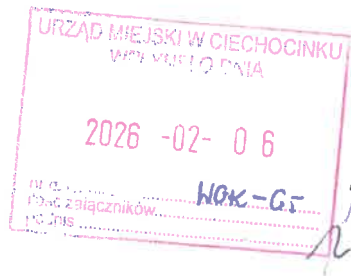


Inowrocław, dnia 04.02.2026r.



RPW/2351/2026-1P



EZD RP UMC
Karolina Kraszewski KK (WOS-OR)
Data rejestracji: 2026-02-06
Data wpływu: 2026-02-06

Urząd Miejski w Ciechocinku

ul. Kopernika 19

87-720 Ciechocinek

dotyczy: uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r.
przy ulicy Bema w Ciechocinku.

W odpowiedzi na pismo z dnia 19.01.2026r. znak: WGK-PN.670.2.2.2025.2026 w sprawie uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r. przy ulicy Bema w Ciechocinku, w załączeniu przedkładam:

1. załącznik graficzny z maksymalną wysokością budynków,
2. analizę nasłonecznienia.

Z poważaniem

na potrzeby inwestycji:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych (wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingiem w terenie oraz podziemnym garażem wielostanowiskowym i komunikacją wewnętrzną na działkach nr 2216/1, 2216/2, 2216/3, 2216/4, ul. Gen. Józefa Bema, 87-720 Ciechocinek Obręb ewidencyjny: CIECHOCINEK . Kategoria budynków XIII.

Podstawa prawna

Analizę nasłonecznienia przeprowadzono w oparciu o oprogramowanie komputerowe i odniesiono do wymagań art. 60pkt 1 oraz art. 40pkt 2 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Analiza ma na celu wykazanie zapewnienia wymaganego czasu naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz czasu nasłonecznienia w dniach równonocy dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi dla projektowanej inwestycji (§ 13 i § 60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

W najbliższym sąsiedztwie:

Projektowane budynki sytuuje się w sąsiedztwie z działkami nr 2215/1, 2215/2, 2217/1, 2217/3 oraz działkami drogowymi nr 902/6, 2359, 2353.

W sąsiedztwie na działce nr 2215/1, 2215/2, 2217/1 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa towarzysząca – gospodarcza, 2217/3 zabudowa usługowa.

Dalsze sąsiedztwo wzięte pod uwagę do analizy działka nr 2214 z zabudową mieszkaniową jednorodziną z zabudową towarzyszącą gospodarczą.

Z analizy zacieniania i wpływu projektowanych budynków wynika iż:

- Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 2214 zacieniany jest w godzinach 7⁰⁰ – 9⁰⁰ w godzinach 9⁰⁰ - 17⁰⁰ nie będzie zacieniany, a w pomieszczeniach będzie zapewniony czas oświetlenia i nasłonecznienia co najmniej przez 3 godziny.
- Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 2215/2 zacieniany jest w godzinach 7⁰⁰ – 12⁰⁰ w godzinach 12⁰⁰ - 17⁰⁰ nie będzie zacieniany, a w pomieszczeniach będzie zapewniony czas oświetlenia i nasłonecznienia co najmniej przez 3 godziny.
- Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 2215/1 zacieniany jest w godzinach 7⁰⁰ – 12³⁰ w godzinach 12³⁰ - 17⁰⁰ nie będzie zacieniany, a w pomieszczeniach będzie zapewniony czas oświetlenia i nasłonecznienia co najmniej przez 3 godziny
- Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr 2217/1 nie będzie zacieniany.

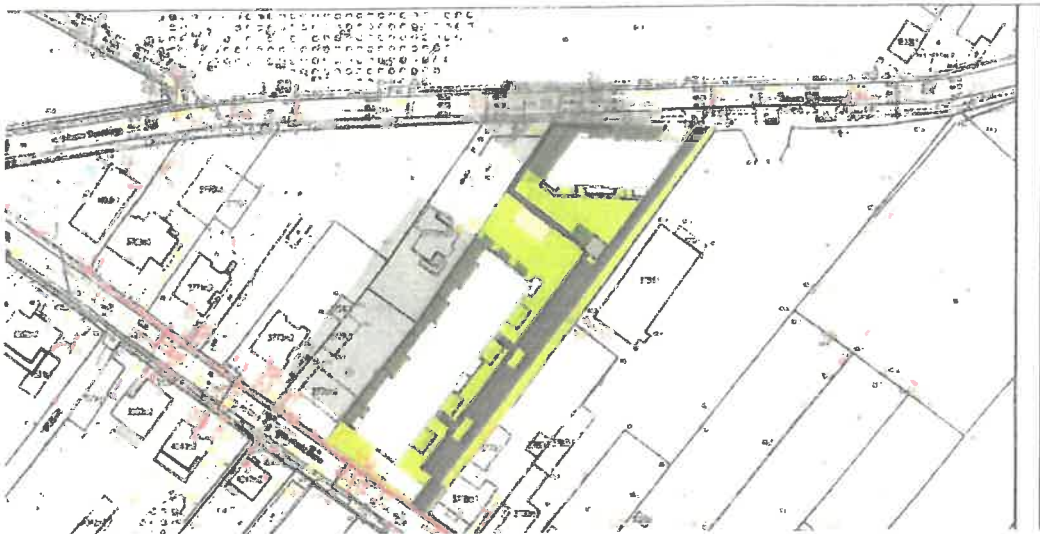
4

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny nie powoduje pozbawienia dostępu do światła dziennego pomieszczeń w sąsiednich istniejących budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na działkach sąsiednich. Poniżej przedstawiono analizę graficzną:

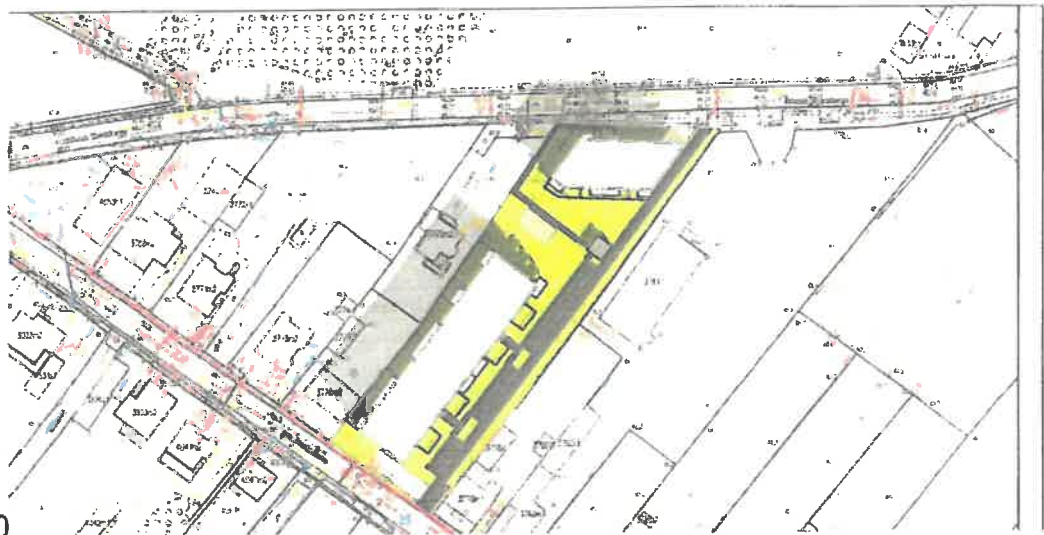


A

9.00



10.00

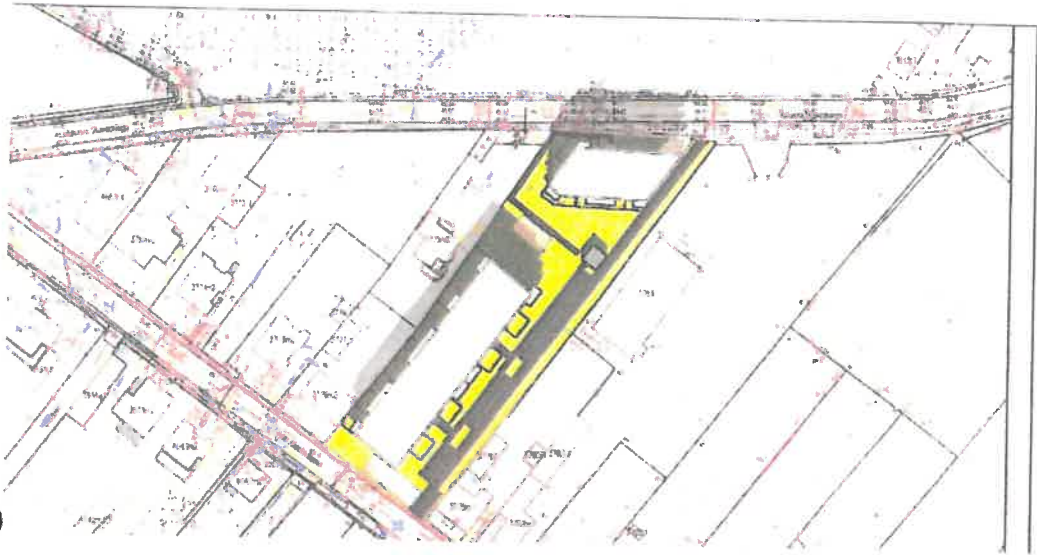


11.00

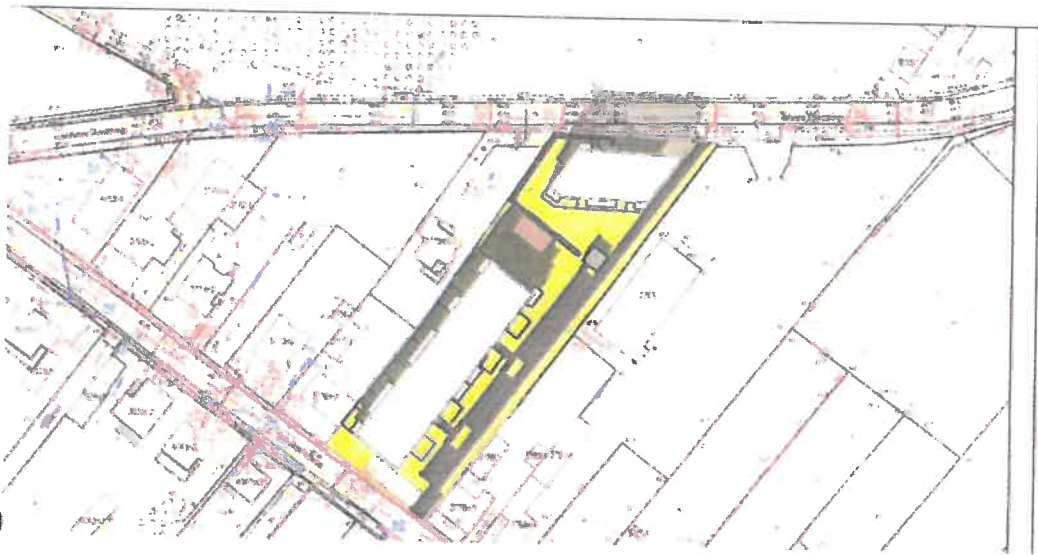


4

12.00



13.00



14.00



4

15.00



16.00



17.00



A

- **Opis do analizy oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych projektowanego budynku wielorodzinnego.**

a) W dniu 21 marca oraz 21 września pomieszczenia projektowanego budynku mają zapewniony następujący czas nasłonecznienia (min.3h):

- Mieszkania od strony wschodniej doświetlone są w godzinach 7⁰⁰-14⁰⁰
- Mieszkania od strony zachodniej doświetlone są w godzinach 14⁰⁰-17⁰⁰

Wszystkie mieszkania w projektowanym budynku zostały zaprojektowane jako wielopokojowe. Zgodnie z przeprowadzoną analizą we wszystkich zaprojektowanych lokalach spełniony jest warunek oświetlenia i nasłonecznienia przynajmniej dla 1 pokoju.

Nie występuje zjawisko przesłaniania (§ 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) Zgodnie z ust. 1 tego przepisu odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

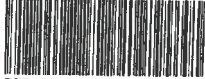
a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m. Projektowany budynek o wysokości do 13m spełnia powyższy zapis.

 **"BIURO PROJEKTOWE"**
Joanna Adamska
ul. Sienkiewicza 40, 87-890 Lubraniec
NIP 8911529092, tel. 607 72 88 02

MGR INŻ. ARCH. JOANNA ADAMSKA
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
KPOKK IA 59/2009

Inowrocław, dnia 17.10.2025r.

RPW/1068/2025-1P



EZD RP UMC
Jękuć Baran JB (WOS-OR)
Data rejestracji: 2025-10-21
Data wpływu: 2025-10-21

Urząd Miejski w Ciechocinku

ul. Kopernika 19

87-720 Ciechocinek

dotyczy: uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r.
przy ulicy Bema w Ciechocinku.

W odpowiedzi na pismo z dnia 06.10.2025r. znak: WGK-PN.670.2.1.2025 w sprawie uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r. przy ulicy Bema w Ciechocinku, uprzejmie informuję co następuje:

Ad 1.

działka nr 2359 KW: WL1A/00002088/9

działka nr 2353 KW: WL1A/00031023/8

Ad 2.

Błędnie wskazano działki drogowe. Prawidłowy zapis: Nie dotyczy.

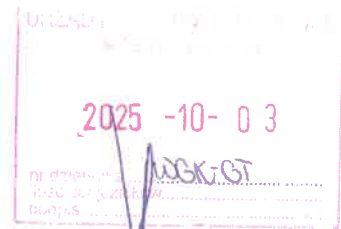
Z poważaniem

Inowrocław, dnia 01.10.2025r.

RPW/154/2025-1P



EZD RP UMC
Jakub Baran JB (W05-OR)
Data rejestracji: 2025-10-06
Data wpływu: 2025-10-03



Urząd Miejski w Ciechocinku

ul. Kopernika 19

87-720 Ciechocinek

dotyczy: uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r. przy ulicy Bema w Ciechocinku.

W odpowiedzi na pismo z dnia 22.09.2025r. znak: WGK-PN.670.2.2025 w sprawie uzupełnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 18.09.2025 r. przy ulicy Bema w Ciechocinku, uprzejmie informuję co następuje:

Ad 1.

Z uwagi na fakt iż art. 17 ust. 4a pkt 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla inwestycji mieszkaniowej został uchylony nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych. Wnioskowana ilość miejsc postojowych: minimum 40 max 120, wnioskowany wskaźnik 0,5 mp/mieszkanie. Miejsca postojowe usytuowane w garażu podziemnym oraz terenie.

Ad 2.

Nie dotyczy

Ad 3.

Inwestorem, jak również wnioskodawcą jest

Ad 4.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr V/34/98 Rady Miejskiej Ciechocinka z dnia 21.12.1998 roku (Dz. Urz. Województwa Kujawsko Pomorskiego Nr 4 z dnia 22.01.1999 roku poz. 13) w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w jednostkach bilansowych „A i B” oraz „E i F” miasta Ciechocinka: działki nr 2216/1, 2216/2, 2216/3 i 2216/4 położone w Ciechocinku przy ulicy Bema przeznaczone są pod

funkcję budownictwa mieszkaniowego, gdzie do istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się funkcję budownictwa jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi.

Zapisy Planu	Projektowane budynki	Zgodność/sprzeczność
-wyznacza się teren o symbolu MR/MN/2 o funkcji budownictwa mieszkalnego, gdzie do istniejącej zabudowy zagrodowej dopuszcza się funkcję budownictwa jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi:	Funkcja mieszkalna wielorodzinna	sprzeczność
-w granicach wytypowanego terenu zawarte zostały części nieruchomości od nr 2211 do nr 2217/1 i 2215/2 oraz nr 2855, i od nr 2218 do nr 2220 i 2360/1, nr 2224/1 i nr 2225/1, ustala się, że istniejąca zabudowa może zostać przebudowana, zmodernizowana, lub nadbudowana do wysokości dwóch kondygnacji,		
- w głębi nieruchomości objętych granicami niniejszego planu, można wydzielić działki pod warunkiem zapewnienia dojazdu do drogi publicznej,		
12 do Nr 20, gdzie zabudowa terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne musi bezwzględnie przestrzegać przy jej realizacji:		
1) nowe budynki mieszkalne budować w linii zabudowy min. 6,0 m licząc od granicy z ulicą jeżeli przepis szczegółowy nie stanowił inaczej,	Wnioskowane linie zabudowy 4m od ul. Słowackiego, 6m od ul. Bema.	Sprzeczność
2) budynki mieszkalne projektować o wysokości min. 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym, lub wielospadowym,	Budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 4 kondygnacje z dachem płaskim, możliwość realizacji kondygnacji podziemnej	Sprzeczność
3) dopuszcza się oprócz funkcji podstawowej mieszkalnictwa wprowadzić funkcję usług jak handlu podstawowego, pokoi gościnnych i gastronomii, przeznaczonych dla obsługi pensjonariuszy sanatorium, wczasowiczów i stałych mieszkańców,	nie dotyczy	

4) na działkach budowlanych dopuszcza się budowę budynków gospodarczych wyłącznie parterowych z dachem płaskim, o powierzchni niezbędnej dla prowadzenia funkcji towarzyszącej domu mieszkalnemu w zakresie zapewnienia urządzeń technicznych jak: kotłownię, opał, kuchnie letnie, spiżarnie, garaże na samochody osobowe,

Na działce projektuje się wiatę śmietnikową z Zgodność dachem płaskim

5) wprowadza się zakaz przebudowy istniejących budynków gospodarczych usytuowanych w we wnętrzu istniejących działek na funkcję budynków mieszkalnych,

6) nowe działki mogą powstać tylko z charakteru rozdzielenia współwłasności jeżeli zapewniona zostanie powierzchnia każdej z nich nie mniejsza niż 1500 m², oraz dojazd do niej od ulicy publicznej o szerokości 5,0m,

nie dotyczy

7) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów usług handlu hurtowego, rzemiosła produkcyjnego, chociaż nie będą należeć do grupy obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,

nie dotyczy

Ad 5.

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

działka nr 902/6 ul. Juliusza Słowackiego w Ciechocinku KW Nr WL1A/00019971/8,

dz. 2359, ul. Juliusza Słowackiego w Ciechocinku

działki nr 902/7, 902/9, 902/11 ulica Juliusza Słowackiego w Ciechocinku KW Nr WL1A/00029902/7.

dz. 2353, ul. Bema w Ciechocinku

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona;

Nieruchomości drogowe:

działka nr 902/6 ul. Juliusza Słowackiego w Ciechocinku KW Nr WL1A/00019971/8,

dz. 2359, ul. Juliusza Słowackiego w Ciechocinku

działki nr 902/7, 902/9, 902/11 ulica Juliusza Słowackiego w Ciechocinku KW Nr WL1A/00029902/7.

dz. 2353, ul. Bema w Ciechocinku

Z powołaniem

1. ...

2. ...