# UCHWAŁA NR VIII/82/2024 RADY MIASTA WŁOCŁAWEK z dnia 24 września 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 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) uchwala się co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 12/3, 12/4 obręb Włocławek KM 34 i działce nr 49/1 obręb Włocławek KM 35 położonych przy ul. Toruńskiej 28, ul. Toruńskiej 30a i ul. Toruńskiej 30b we Włocławku, zwanej dalej inwestycją mieszkaniową.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zostały określone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik Nr 1 określający granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową.
2. Załączniki Nr 2 – 18 przedstawiające planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych ustala się:

1. minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 31250 m²;
2. maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 32250 m².

§ 4. Dla budynków mieszkalnych ustala się:

1. minimalną liczbę mieszkań – 510;
2. maksymalną liczbę mieszkań – 560.

§ 5. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową ustala się:

Etap I:

1. Minimalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 950 m2;
2. Maksymalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1050 m2;

Etap II:

1. Minimalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1000 m2;
2. Maksymalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1050 m2.

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

Teren inwestycji jest obecnie niezabudowany. Istniejąca pierwotnie zabudowa przemysłowa produkcyjna wraz z infrastrukturą towarzyszącą została poddana rozbiórce. Na terenie inwestycji projektuje się zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z załącznikiem nr 2.

Projektowane budynki będą pełniły funkcję mieszkalną oraz usługową. Planuje się również funkcje towarzyszące: garaże podziemne, funkcje techniczne oraz gospodarcze. Dla potrzeb realizacji niniejszej inwestycji zostaną zaprojektowane i wykonane nowe przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, cieplne i energetyczne – odrębnie dla każdego z budynków.

§ 7. 1. Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano na terenie, który ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Wszystkie niezbędne media znajdują się w bliskim sąsiedztwie inwestycji. Dla potrzeb realizacji niniejszej inwestycji uzyskano warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej od właściwych gestorów sieci.

1. Zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Włocławku – pismo z dnia 21 marca 2023 r. projektowany zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze i garażami podziemnymi może zostać zasilony w wodę projektowanymi przyłączami, włączonymi do istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Toruńskiej, ścieki bytowo-gospodarcze mogą zostać odprowadzone do istniejącej kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Toruńskiej.
2. Wody opadowe i roztopowe zgodnie z wydanymi przez Prezydenta Miasta Włocławek warunkami technicznymi – pismo z dnia 16 marca 2023 r. mogą zostać odprowadzone do najbliższego kolektora kanalizacji miejskiej w sposób regulowany przez urządzenia pośrednie – podziemne zbiorniki retencyjne zlokalizowane na terenie inwestycji. Przedmiotowa inwestycja zakłada budowę dwóch podziemnych zbiorników retencyjnych zlokalizowanych poza obrysem garażu. Zaprojektowany zostanie niezależny zespół retencyjny dla każdego z dwóch etapów.
3. Przedstawione przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. we Włocławku warunki techniczne zakładają włączenie projektowanych przyłączy do sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej 2xDN125/225 zlokalizowanej w ulicy Prymasa Wyszyńskiego – pismo z dnia 24 marca 2023 r.
4. Dla zasilania elektroenergetycznego projektowanej inwestycji przewiduje się dwie miejskie stacje transformatorowe. Dla każdego etapu będzie to stacja dwutransformatorowa, wolnostojąca, 15/0,4 kV. Stacje zasilane będą z istniejącej sieci kablowej SN zakładu energetycznego ENERGA-OPERATOR S.A. Stacje będą zlokalizowane na terenie inwestycji poza obrysem garażu podziemnego. Ze stacji transformatorowych będą zasilane złącza kablowe, z których będą wyprowadzone w.l.z. do rozdzielnic głównych budynków. Rozdzielnice główne będą zlokalizowane w wydzielonych pomieszczeniach rozdzielni głównych, zlokalizowanych na kondygnacjach podziemnych – warunki przyłączenia z dnia 12 maja 2023 r.

§ 8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Określa się: zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów:
2. Woda:

na cele socjalno-bytowe:

* Etap I: ok. 2,63 dm3/s;
* Etap II: ok. 2,13 dm3/s

na cele przeciwpożarowe wewnętrzne:

* Etap I i etap II: 3 dm3/s;

na cele przeciwpożarowe zewnętrzne:

* Etap I i etap II: 20 dm3/s;

1. energia elektryczna:

* Etap I: zasilanie podstawowe – 1963,0 kW, zasilanie rezerwowe – 200,0 kW
* Etap II: zasilanie podstawowe – 1600,0 kW, zasilanie rezerwowe – 150,0 kW

1. odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków: planowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych - do istniejącej w sąsiedztwie inwestycji miejskiej kanalizacji sanitarnej

Ilość ścieków bytowych

* Etap l: ok. 2,63dm3/s
* Etap ll: ok. 2,13dm3/s

1. sposób odprowadzenia wód opadowych – wody opadowe i roztopowe odprowadzone do najbliższego kolektora miejskiej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w sąsiedztwie inwestycji, w sposób regulowany przez urządzenia pośrednie.
2. sposób zagospodarowania odpadów - zagospodarowanie odpadów będzie się odbywało w wyznaczonych pomieszczeniach znajdujących się na poziomie parterów budynków. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy zgodnie z przepisami o odpadach.
3. liczba miejsc postojowych:

Etap I, etap II:

* Minimalna liczba miejsc postojowych: 765
* Maksymalna liczba miejsc postojowych: 840

1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z załącznikami nr 2 – 18 do niniejszej uchwały.

Zespół budynków składa się z 5 budynków:

1. 2 budynków oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 literami A i B o funkcji mieszkalnej,
2. 3 budynków oznaczonych literami C, D, E o funkcji mieszkalnej oraz funkcji usługowej,

oraz 2-kondygnacyjnej części podziemnej pod w/w zespołem budynków o funkcji garażowej oraz technicznej związanej z obsługą całego zespołu.

W ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej projekt przewiduje realizację powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową na parterach budynków C, D, E w zakresie 5-20% powierzchni użytkowej mieszkań. Projektowany zespół pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych składa się z 5 części nadziemnych o zróżnicowanej wysokości. Zespół został podzielony na dwa niezależne etapy. Każdy etap składa się z części niskiej zlokalizowanej od południa oraz z części wysokiej w głębi działki. Budynki wysokie (A i B) znajdujące się w części północnej terenu inwestycji zostały zaprojektowane tarasowo w nawiązaniu do ukształtowania terenu opadającego w kierunku Wisły. Komunikacja pionowa opiera się na 19 klatkach schodowych. Główne wejście do poszczególnych etapów znajduje się od strony południowej pomiędzy budynkami. Wjazd, w tym na cele przeciwpożarowe, na teren planowanego zamierzenia inwestycyjnego, jak i zjazdy do garażu usytuowano od strony południowej. Miejsca postojowe dla mieszkańców i lokali usługowych znajdują się w garażach podziemnych. Komunikacja piesza obejmuje chodniki wzdłuż budynków części usługowej oraz ciągi komunikacyjne w głębi działki. W północnej części działki znajdują się 3 zejścia w kierunku Wisły. Teren na północy działki nawiązuje ukształtowaniem do istniejącego terenu znajdującego się na działce nr 2/26 obręb Włocławek KM 23 za pomocą zielonych tarasów. Obiekty są dostępne dla osób niepełnosprawnych na wszystkich kondygnacjach. Dostęp do budynków z poziomu garażu podziemnego zapewniono poprzez zaprojektowane windy i klatki schodowe.

1. W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko ustala się:
2. Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:
3. Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej:

Etap I: powierzchnia terenu 12 734 m2

Etap II: powierzchnia terenu 10 191 m2

1. Powierzchnia zabudowy:

Etap I:

* Minimalna powierzchnia zabudowy: 3200 m2
* Maksymalna powierzchnia zabudowy: 3400 m2

Etap II:

* Minimalna powierzchnia zabudowy: 2450 m2
* Maksymalna powierzchnia zabudowy: 2650 m2

1. Wskaźnik powierzchni zabudowy:

Etap I:

* Minimalny wskaźnik zabudowy: 0,25
* Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,28

Etap II:

* Minimalny wskaźnik zabudowy: 0,24
* Maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,26

1. Powierzchnia biologicznie czynna w tym na gruncie rodzimym:

Etap I:

* Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2500 m2,
* Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 4400 m2,

Łącznie: 4700 m2 co stanowi 36,9% powierzchni terenu etapu I.

* Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2700 m2,
* Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 4600 m2

Łącznie: 5000 m2 co stanowi 39,3% powierzchni terenu etapu I.

Etap II:

* Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2900 m2,
* Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 2700 m2,

Łącznie: 4250 m2 co stanowi 33,4% powierzchni terenu etapu II.

* Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 3100 m2,
* Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 2900 m2,

Łącznie: 4550 m2 co stanowi 35,7% powierzchni terenu etapu II.

1. Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych:

Etap I:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 30 700 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 30 900 m2

Etap II:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 26 100 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 26 300 m2

1. Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych:

Etap I:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 17 900 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 18 100 m2

Etap II:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 12 800 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 13 000 m2

1. Powierzchnia całkowita liczona jako suma kondygnacji nadziemnych i podziemnych:

Etap I:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 48 600 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 49 000 m2

Etap II:

* Minimalna powierzchnia całkowita: 38 900 m2
* Maksymalna powierzchnia całkowita: 39 300 m2

1. Wskaźnik intensywności zabudowy:

Etap I:

* Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,81
* Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,86

Etap II:

* Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,81
* Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,87

1. Wysokość budynków (przy głównym wejściu):

Etap I:

* Budynek A: 45,00 m
* Budynek C: 15,10 m,
* Budynek D: 15,10 m,

Etap II:

* Budynek B: 45,00 m
* Budynek E: 15,10 m,

1. Wpływ na środowisko

Szczegółowe dane charakteryzujące wpływ na środowisko zawarto w decyzji Prezydenta Miasta Włocławek z dnia 12 stycznia 2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak: S.6220.19.2023.

Powierzchnia przeznaczona pod realizację planowanego zamierzenia wynosi ok. 22 925 m2, z czego powierzchnia zabudowy wynosiła będzie ok. 5850 m2, a biologicznie czynna na gruncie ok. 6250 m2, powierzchnie utwardzone (chodnik, droga) stanowiły będą ok. 3000 m2. Projektowana powierzchnia użytkowa garaży podziemnych wynosić będzie ok. 2,93 ha, tj. 29250 m2 (dwie kondygnacje garażowe o powierzchni ok. 14625 m2 każda). Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112). Ponadto przedmiotowe przedsięwzięcie sklasyfikowane zostało w rozporządzeniu 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.) w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b) jako: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit, a".

§ 9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowano na następujących działkach:

1. działka nr 12/3 obręb Włocławek KM 34 Toruńska 30b KW nr WL1 W/00040927/1
2. działka nr 12/4 obręb Włocławek KM 34 Toruńska 30a KW nr WL1 W/00040927/1
3. działka nr 49/1 obręb Włocławek KM 35 Toruńska 28 KW nr WL1 W/00045427/1.

§ 10. W granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Przedmiotowa inwestycja wymaga podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej, sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej. W/w sieci zlokalizowane są w działkach drogowych - ulica Toruńskiej i Prymasa Wyszyńskiego:

1. działka nr 41 obręb Włocławek KM 35 KW nr WL1 W/00069698/5
2. działka nr 70/2 obręb Włocławek KM 34 KW nr WL1 W/00069697/8
3. działka nr 72 obręb Włocławek KM 34 KW nr WL1 W/00069697/8

Pozostałe odcinki przyłączy realizowane będą na działkach będących własnością Inwestora.

§ 12. Ustala się następujące warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty formami ochrony przyrody
2. teren inwestycji mieszkaniowej nie jest objęty formami ochrony zabytków
3. należy przestrzegać warunków zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 12 stycznia 2024 r wydanej przez Prezydenta Miasta Włocławek. znak: S.6220.19.2023.

§ 13. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Ewa Szczepańska

## Uzasadnienie

Niniejsza uchwała wypełnia wymogi 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) zwanej dalej „ustawą” lub „specustawą”.

W dniu 7 marca 2024 r. do Prezydenta Miasta Włocławek wpłynął wniosek Inwestora APARTAMENTY WISŁA Sp. z o.o., o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 12/3, 12/4 obręb Włocławek KM 34 i działce nr 49/1 obręb Włocławek KM 35 położonych przy ul. Toruńskiej 28, ul. Toruńskiej 30a i ul. Toruńskiej 30b we Włocławku.

Wniosek został zweryfikowany pod względem formalnym. Zawierał komplet dokumentów – spełnił wymogi specustawy mieszkaniowej, w tym definicję pojęcia inwestycji mieszkaniowej. W dniu 14 marca 2024 r. Inwestor złożył pismo w sprawie zmiany nazwy inwestycji z „Budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem teren oraz infrastrukturą techniczną” na „Budowa pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem teren oraz infrastrukturą techniczną”. Wszczęta została zatem dalsza procedura formalnoprawna. W związku z tym, w dniu 15 marca 2024 r. zamieszczono wniosek razem z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Włocławek wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag. Ustawowo określony termin 21 dni do składania uwag upłynął w dniu 5 kwietnia 2024 r. Informację o złożonym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez rozwieszenie obwieszczeń przy ul. ulicy Prymasa Wyszyńskiego i Toruńskiej w rejonie planowanej inwestycji oraz na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie. Ponadto, działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że uwagi mogą być składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania, a nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku.

W wyznaczonych terminach od uprawnionych organów otrzymano 5 opinii.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy pismem z dnia 28 marca 2024 r., znak: NNZ-9022.6.8.2024 zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję nie zgłaszając uwag.

Geolog Powiatowy pismem z dnia 9 kwietnia 2024 r. znak S.645.3.2024 zaopiniował przedmiotową inwestycję. Poinformował, że północna część terenu objętego wnioskiem znajduje się w obrębie osuwiska nieaktywnego o numerze SOPO 61260. Zalecenia zawarte w objaśnieniach do „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1:10 000” opracowanej dla m. Włocławek sugerują znaczne ograniczenie budownictwa na terenach osuwisk nieaktywnych (zwłaszcza budownictwa wielkokubaturowego) oraz niezagospodarowywanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, położonych na zboczach doliny Wisły, z wyjątkiem gospodarki rolniczej, sadowniczej lub łąkowej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 poz. 463) grunty położone na obszarach występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych, w tym zjawisk i form osuwiskowych, należy zaliczyć do skomplikowanych warunków gruntowych, a obiekty budowlane posadawiane w takich warunkach do trzeciej kategorii geotechnicznej. W związku z powyższym realizacja w/w inwestycji jest możliwa jedynie w przypadku opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze(Dz.U. 2023, poz. 633 ze zm.), w celu określenia warunków geologiczno-inżynierskich na potrzeby posadowienia planowanych obiektów budowlanych. Badania geologiczne powinny być zaprojektowane w sposób, który pozwoli na określenie wpływu inwestycji na możliwość uaktywnienia osuwiska oraz określenie powierzchni poślizgu, w związku z tym konieczne będzie wykonanie geologicznych wierceń pełnordzeniowych z uzyskiem rdzenia, wykonanych podwójną lub potrójną rdzeniówką oraz określenie stateczności zboczy i warunków podłoża w kontekście ewentualnego ruchu koluwiów. Dokumentacja powinna zawierać sugestie rozwiązań konstrukcyjnych, zapewniających bezpieczeństwo budowy i eksploatacji oraz ewentualne wskazówki dotyczące sposobu poprawy i modyfikacji podłoża. Podczas późniejszego wykonywania robót ziemnych oraz eksploatacji obiektu należy zadbać o zminimalizowanie zniszczeń szaty roślinnej porastającej teren działek nr 12/3, 12/4 obręb Włocławek KM 34 i nr 49/1 obręb Włocławek KM35, a także unikać spuszczania w obszar osuwiska ścieków i wód oraz podcinania i dociążania skarpy, gdyż takie działania mogą skutkować uaktywnieniem procesów osuwiskowych. Wody opadowe z dachu i terenów utwardzonych należy odprowadzać w sposób, który uniemożliwi intensyfikację naturalnych spływów wody w obrębie osuwiska, w miarę możliwości poza teren osuwiska oraz poza jego strefę buforową.

Szef Ośrodka Zamiejscowego w Bydgoszczy Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji pismem z dnia 27 marca 2024 r., znak: CWCR OZ Byd.-SLog-ZP.0731.45.2024 zaopiniował przedmiotową inwestycję bez uwag, zaznaczając, że projektowana inwestycja nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze odpowiedzialności Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Bydgoszczy Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji.

Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej we Włocławku pismem z dnia 3 kwietnia 2024 r., znak: PZ.5268.7.2024.2.KB zaopiniował pozytywnie wniosek zwracając uwagę na konieczność uwzględnienia zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów, które powinno być realizowane z sieci wodociągowej poprzez hydranty nadziemne, dopuszczając realizację odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę i indywidualnych przeciwpożarowych zbiorników wodnych w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z odrębnymi przepisami, dróg pożarowych, które powinny spełniać wymagania określone w przepisach przeciwpożarowych oraz wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po posiedzeniu, które odbyło się 3 kwietnia 2024 r. wniosła o uwzględnienie następujących uwag:

1. Konieczność uwzględnienia przez Projektanta przewidywanego wzrostu poziomu wód gruntowych, spowodowanego budową w przyszłości zapory wodnej na rzece Wiśle poniżej Włocławka oraz wpływu tych wód na stateczność skarpy w lokalizacji inwestycji,
2. Konieczność wykonania inwestycji towarzyszącej, polegającej na przebudowie układu drogowego (fragmentów ulic Wyszyńskiego i Toruńskiej) w obrębie wyjazdu z planowanego osiedla, celem zapewnienia płynności i bezpieczeństwa ruchu.
3. Doprecyzowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w zakresie powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych.
4. Uwzględnienie powiązania komunikacyjnego z terenami przyległymi, a w szczególności umożliwienia swobodnego dostępu dla pieszych poprzez teren inwestycji do terenu położonego przy brzegu Wisły (zakaz grodzenia terenu).
5. Uwzględnienie we wniosku zaleceń zawartych w decyzji środowiskowej.
6. Uwzględnienie planowanej zmiany przepisów Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zakresie lokalizacji placów zabaw.
7. Przedstawienie minimalnej powierzchni mieszkania.

Komisja stwierdziła, że oczekuje uzupełnienia przez Inwestora złożonej dokumentacji w zakresie wyspecyfikowanym w opinii.

Uzgodnienie zarządcy drogi – Miejskiego Zarządu Infrastruktury Drogowej i Transportu we Włocławku pismo z dnia 29 kwietnia 2024 r., znak: NT.TA.4041.29.2024 wpłynęło po terminie.

Ze względu na fakt, że od pozostałych organów w przewidzianym ustawowo terminie nie wpłynęły opinie, uznano to za brak zastrzeżeń w trybie art. 7 ust. 13 ustawy.

Wszystkie opinie zostały przekazane Inwestorowi.

W związku z otrzymaniem w/w opinii Inwestor w dniu 8 maja 2024 r. zmodyfikował wniosek – zawierając uszczegółowienia, wyjaśnienia oraz uzupełnienie w zakresie przedstawionych przez organy opinii i uwag.

Zgodnie z art. 7 ust. 16 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) w dniu 13 maja 2024 r. zamieszczono zmodyfikowany wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Włocławek określając formę, miejsce i termin składania uwag. Ustawowo określony termin 21 dni do składania uwag upłynął w dniu 3 czerwca 2024 r. Informację o zmodyfikowanym wniosku podano do publicznej wiadomości także w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez rozwieszenie obwieszczeń przy ul. ulicy Prymasa Wyszyńskiego i Toruńskiej w rejonie planowanej inwestycji oraz na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie. Działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 ustawy, ponownie powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z pouczeniem, że uwagi mogą być składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania, a nieprzekazanie opinii czy stanowiska w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy pismem z dnia 17 maja 2024 r., znak: NNZ.9022.6.8.2024 zaopiniował pozytywnie przedmiotową inwestycję nie zgłaszając uwag.

Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej we Włocławku pismem z dnia 20 maja 2024 r., znak: PZ.5263.5.2024.2.AO zaopiniował pozytywnie wniosek zwracając uwagę na konieczność uwzględnienia zaopatrzenia wodnego do gaszenia pożarów, które powinno być realizowane z sieci wodociągowej poprzez hydranty nadziemne, dopuszczając realizację odrębnej sieci zaopatrzenia w wodę i indywidualnych przeciwpożarowych zbiorników wodnych w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z odrębnymi przepisami, przepisów dotyczących dojazdów dla służb ratunkowych oraz wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Szef Ośrodka Zamiejscowego w Bydgoszczy Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji pismem z dnia 22 maja 2024 r., znak: CWCR OZ Byd.-SLog-ZP.0731.45.2024/T-0731 B-10/2024 poinformował, że wprowadzone zmiany ujęte w projekcie inwestycji, zawarte w skierowanym do ponownego zaopiniowania dokumencie nie powodują konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, nie uniemożliwiają stronie wojskowej właściwej eksploatacji kompleksów wojskowych oraz nie wpływają negatywnie na tereny zamknięte resortu obrony narodowej, postanowienie Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji nr 80/24 z dnia 27 marca 2024 r. jest obowiązujące.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna po posiedzeniu, które odbyło się 27 maja 2024 r. zaopiniowała wniosek pozytywnie.

Miejski Zarząd Infrastruktury Drogowej i Transportu we Włocławku pismem NT.TA.4041.29.2024 z dnia 3 czerwca 2024 r. wskazał, że inwestycja może być realizowana w zakresie wskazanym na mapie stanowiącej załącznik do wniosku, jednakże wymaga się przebudowy gminnego odcinka ul. Toruńskiej oraz obrębu skrzyżowania z ul. Wyszyńskiego, celem dostosowania do obsługi znacznie zwiększonego prognozowanego natężenia ruchu do wskazanej inwestycji, a także zagospodarowania terenu zielonego poprzez wykonanie ciągu pieszego oraz rowerowego na terenie działek nr 2/25, 2/26 obręb Włocławek KM 23, stanowiącego jednocześnie alternatywny dostęp do terenu planowanej inwestycji.

Zgodnie z pismem wnioskodawcy z dnia 26 sierpnia 2024 r., powyższe przedsięwzięcie tj. przebudowa układu drogowego fragmentów ulic Wyszyńskiego i Toruńskiej i zagospodarowanie terenów zieleni poprzez wykonanie ciągu pieszo-rowerowego, będzie realizowane na zasadach ogólnych, określonych w szczególności w przepisach Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 7 ust. 15 i ust. 17 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) wszystkie uwagi, opinie i uzgodnienia oraz pisma dotyczące sprawy zostały przekazane Inwestorowi i Radzie Miasta Włocławek.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie cytowanej wyżej ustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miasta Włocławek do rozpatrzenia.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXXVII/102/2021 Rady Miasta Włocławek z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulicy Prymasa Wyszyńskiego, zawartego pomiędzy ulicą Prymasa Wyszyńskiego, ulicą Rzeczną, Parkiem Sienkiewicza, ulicą Okrzei, rzeką Wisłą oraz rzeką Zgłowiączką

Objęte wnioskiem działki nr 12/3, 12/4 obręb Włocławek KM 34 i działka nr 49/1 obręb Włocławek KM 35 znajdują się na obszarze oznaczonym w ww. planie symbolem: 9-U – teren usługi i 10-P/U - przeznaczenie terenu - podstawowe: przemysł, produkcja, magazyny, usługi, przeznaczenie terenu - dopuszczalne: garaże wielokondygnacyjne, parkingi.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w zakresie funkcji dopuszczonej zabudowy planowana inwestycja jest niezgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 5 ust. 3 w/w ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy). W związku z tym, że teren objęty wnioskiem znajduje się na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane, na przedmiotowym terenie można realizować przedmiotową inwestycję zgodnie z Ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

W myśl art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przedłożono Radzie Miasta Włocławek projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej, a także opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania. Zgodnie z art. 7 ust 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Rada Miasta Włocławek może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji.

W oparciu o art. 7 ust. 4 w/w ustawy rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zasoby mieszkaniowe opisują trzy podstawowe parametry: liczba mieszkań, liczba izb w mieszkaniach i powierzchnia użytkowa mieszkań w danym roku. Porównanie danych z kolejnych lat daje możliwość określenia kierunku oraz tempa zachodzących zmian. Jak wynika z badań prowadzonych na terenie miasta funkcja mieszkaniowa zajmuje ok. 600 ha jego powierzchni, czyli mniej niż 10%, i występuje w dwóch formach. Pierwsza to obszary zajęte przez niskie budownictwo jedno- lub wielorodzinne, zaś druga to obszary wysokich bloków wielorodzinnych.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Według aktualnie dostępnych danych statystycznych (GUS – bank danych lokalnych) na koniec 2020 r, 2021 r. i 2022 r. stan zasobów mieszkaniowych w mieście Włocławek przedstawia się następująco:

* Ilość mieszkań w 2020 r. – 46 789
* Ilość mieszkań w 2021 r. – 47 066
* Ilość mieszkań w 2022 r. – 47 480

W ciągu 2022 r. przybyło 414 mieszkań.

* Ilość izb mieszkalnych w 2020 r. – 158 301
* Ilość izb mieszkalnych w 2021 r. – 159 165
* Ilość izb mieszkalnych w 2022 r. – 160 384

W ciągu roku 2022 r. przybyły 1219 izby mieszkalne.

* Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2020 r. – 2 667 098 m2
* Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2021 r. – 2 685 469 m2
* Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2022 r. – 2 712 338 m2

W ciągu 2022 r. przybyło 26 869 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

* Liczba mieszkańców miasta Włocławek na koniec 2020 r. – 105 180
* Liczba mieszkańców miasta Włocławek na koniec 2021 r. – 103 535
* Liczba mieszkańców miasta Włocławek na koniec 2022 r. – 102 102
* Liczba osób przypadających statystycznie na jedno mieszkanie w 2020 r. – 2,2
* Liczba osób przypadających statystycznie na jedno mieszkanie w 2021 r. – 2,2
* Liczba osób przypadających statystycznie na jedno mieszkanie w 2022 r. – 2,2
* Powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca w 2020 r. – 25,4 m2
* Powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca w 2021 r. – 25,9 m2
* Powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca w 2022 r. – 26,6 m2

W badanym okresie nastąpił wzrost wszystkich, spośród wymienionych, parametrów. Liczba mieszkań zwiększyła się z 46 789 w roku 2020 do 47 480 w 2022, a więc o 691. Z kolei w tym samym okresie ogólna powierzchnia mieszkań była coraz większa (2 667 098 m2 w 2020 r., 2 712 338 m2 w 2022 r.). Wpłynęło to też korzystnie na liczbę izb (158 301 w 2020 r., 160 384 w 2022 r.). W 2022 r. statystycznie przypadało 1,57 osoby na izbę i 26,6 m2 powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca, przy czym za izbę uważa się pokoje oraz kuchnię o powierzchni powyżej 4,0 m2 z bezpośrednim oświetleniem dziennym. Wynika z tego, że w latach 2019 – 2022 we Włocławku dynamicznie wzrastała liczba mieszkań, liczba izb oraz powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem, co przełożyło się na zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań, powierzchni użytkowej mieszkań w przeliczeniu na 1 osobę oraz przyrost liczby izb w jednym lokalu mieszkalnym. To z kolei pozwala wnioskować, że nowe mieszkania oddawane do użytku posiadały wyższy standard.

W latach 2018 – 2022 następował stały wzrost zasobów mieszkaniowych – (w 2018 roku przybyło 204 mieszkania, w 2019 roku – 124 mieszkania, 2020 – 194 mieszkania, 2021 – 277 mieszkań, 2022 – 414 mieszkań). Wzrost ten następował pomimo ciągłego spadku liczby mieszkańców (1433 os./rok 2022). Pomimo stałego wzrostu zasobów mieszkaniowych w ostatnich latach, podkreślić należy problem jego jakości. Nadal wiele lokali jest o niepełnym wyposażeniu (np. według danych za rok 2022 96,4% mieszkań wyposażonych było w łazienkę, a 89,3% w centralne ogrzewanie).

Ponadto obserwuje się tendencje do ucieczki mieszkańców z tzw. „wielkiej płyty”. Poprawianie jakości istniejącego zasobu powinno odbywać się dwutorowo: poprzez modernizację już istniejącego zasobu, ale także poprzez oferowanie nowych lokali o wyższym standardzie.

Trzeba podkreślić, że we Włocławku istnieje w dalszym ciągu rozpoznany przez inwestorów popyt na nowe mieszkania. Zauważyć można również rosnące wymagania co do standardu jakościowego – technologicznego i funkcjonalnego budynków, dostępności miejsc do parkowania dla samochodów. Zwiększenie podaży mieszkań na rynku będzie oczywistą korzyścią dla obecnych, a także przyszłych mieszkańców gminy.

Na podstawie przedstawionych danych statystycznych oraz informacji zawartych w „Prognozie demograficznej miasta Włocławek na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” sporządzonej przez dr hab. Elżbietę Grzelak-Kostulską i dr Hab. Jadwigę Biegańską z Wydziału Nauk o Ziemi i Gospodarki Przestrzennej Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a także potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, należy stwierdzić, że projektowana inwestycja zwiększając zasób mieszkaniowy miasta przyczyni się do wzrostu sektora nieruchomości, który służąc polepszeniu kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego.

W związku z powyższym, po analizie akt sprawy należy stwierdzić, że jest zasadnym podjęcie przez Radę Miasta Włocławek uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na parterze, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr 12/3, 12/4 obręb Włocławek KM 34 i działce nr 49/1 obręb Włocławek KM 35 położonych przy ul. Toruńskiej 28, ul. Toruńskiej 30a i ul. Toruńskiej 30b we Włocławku.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Przedkładana uchwała jest zgodna z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i nie narusza przepisów odrębnych.

W związku z powyższym proszę Wysoką Radę o przyjęcie przedłożonej uchwały.