

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA WŁOCŁAWEK**  
z dnia .....

**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) uchwała 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 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 32250 m<sup>2</sup>.

**§ 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 m<sup>2</sup>;
- 2) Maksymalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1050 m<sup>2</sup>;

Etap II:

- 3) Minimalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) Maksymalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową – 1050 m<sup>2</sup>.

**§ 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, ciepłownicze 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.

2. 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.

3. 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.

4. Przedstawione przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej 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.

5. 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:

a) Woda:

na cele socjalno-bytowe:

– Etap I: ok. 2,63 dm<sup>3</sup>/s;

– Etap II: ok. 2,13 dm<sup>3</sup>/s

na cele przeciwpożarowe wewnętrzne:

– Etap I i etap II: 3 dm<sup>3</sup>/s;

na cele przeciwpożarowe zewnętrzne:

- Etap I i etap II: 20 dm<sup>3</sup>/s;
  - b) 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
  - c) odprowadzanie lub oczyszczanie ścieków: planowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych - do istniejącej w sąsiedztwie inwestycji miejskiej kanalizacji sanitarnej
- Ilość ścieków bytowych
- Etap I: ok. 2,63dm<sup>3</sup>/s
  - Etap II: ok. 2,13dm<sup>3</sup>/s
- d) 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.
  - e) 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.
  - f) liczba miejsc postojowych:
    - Etap I, etap II:
      - Minimalna liczba miejsc postojowych: 765
      - Maksymalna liczba miejsc postojowych: 840
- 2) 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:
- a) 2 budynków oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 literami A i B o funkcji mieszkalnej,
  - b) 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 zjazdu 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.

3) W zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko ustala się:

I. Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

a) Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej:

Etap I: powierzchnia terenu 12 734 m<sup>2</sup>

Etap II: powierzchnia terenu 10 191 m<sup>2</sup>

b) Powierzchnia zabudowy:

Etap I:

- Minimalna powierzchnia zabudowy: 3200 m<sup>2</sup>

- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 3400 m<sup>2</sup>

Etap II:

- Minimalna powierzchnia zabudowy: 2450 m<sup>2</sup>

- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 2650 m<sup>2</sup>

c) 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

d) Powierzchnia biologicznie czynna w tym na gruncie rodzimym:

Etap I:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2500 m<sup>2</sup>,

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 4400 m<sup>2</sup>,

Łącznie: 4700 m<sup>2</sup> co stanowi 36,9% powierzchni terenu etapu I.

- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2700 m<sup>2</sup>,

- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 4600 m<sup>2</sup>

Łącznie: 5000 m<sup>2</sup> co stanowi 39,3% powierzchni terenu etapu I.

Etap II:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 2900 m<sup>2</sup>,

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 2700 m<sup>2</sup>,

Łącznie: 4250 m<sup>2</sup> co stanowi 33,4% powierzchni terenu etapu II.

- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 100%: 3100 m<sup>2</sup>,

- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna na stropie garażu: 50%: 2900 m<sup>2</sup>,

Łącznie: 4550 m<sup>2</sup> co stanowi 35,7% powierzchni terenu etapu II.

e) Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych:

Etap I:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 30 700 m<sup>2</sup>

- Maksymalna powierzchnia całkowita: 30 900 m<sup>2</sup>

Etap II:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 26 100 m<sup>2</sup>
  - Maksymalna powierzchnia całkowita: 26 300 m<sup>2</sup>
- f) Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnych:

Etap I:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 17 900 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia całkowita: 18 100 m<sup>2</sup>

Etap II:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 12 800 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia całkowita: 13 000 m<sup>2</sup>

g) Powierzchnia całkowita liczona jako suma kondygnacji nadziemnych i podziemnych:

Etap I:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 48 600 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia całkowita: 49 000 m<sup>2</sup>

Etap II:

- Minimalna powierzchnia całkowita: 38 900 m<sup>2</sup>
- Maksymalna powierzchnia całkowita: 39 300 m<sup>2</sup>

h) 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

i) 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,

## II. 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 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia zabudowy wynosiła będzie ok. 5850 m<sup>2</sup>, a biologicznie czynna na gruncie ok. 6250 m<sup>2</sup>, powierzchnie utwardzone (chodnik, droga) stanowiły będą ok. 3000 m<sup>2</sup>. Projektowana powierzchnia użytkowa garaży podziemnych wynosić będzie ok. 2,93 ha, tj. 29250 m<sup>2</sup> (dwie kondygnacje garażowe o powierzchni ok. 14625 m<sup>2</sup> 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.







# Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Projekt zagospodarowania terenu



## LEGENDA

- A-B-C-D-E-F - zakres inwestycji objęty wnioskiem
  - Ⓧ liczba kondygnacji
  - ▭ projektowany budynek
  - ▭ obrys kondygnacji III-XII
  - ▭ obrys części podziemnej projektowanego budynku
  - ▭ obrys balkonów, podcieni
  - ▭ granica terenu objęta wnioskiem
  - ▭ granica etapów
  - powierzchnia biologicznie czynna
  - powierzchnia biologicznie czynna na stropodachu garażu
  - ▭ droga pożarowa
  - ▭ usługi w parterach
  - ▭ plac zabaw
  - ▭ drogi, wjazdy na teren inwestycji
  - ▲ projektowane wejścia do budynku
  - ▲ projektowane wejścia do usług
  - ↔ projektowane wjazdy/wyjazdy do garaży podziemnych
  - ♻️ śmietnik
  - Ⓧ stacja trafo
  - ▭ klatki schodowe
  - ✗ elementy do usunięcia, skreślenia
  - ⊕ O8 wykonane otwory do badań geotechnicznych
- PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZA INSTALACYJNE DO GMINNEJ SIECI WG ODRĘBNEJ PROCEDURY:
- c.o. przyłącze do sieci ciepłowniczej
  - w przyłącze do sieci wodociągowej
  - k przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej
  - kd przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej
  - e przyłącze do sieci energetycznej

## ZAŁĄCZNIK Nr 2


Rysunek pomniejszony do formatu A3



Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Lokalizacja



LEGENDA

 granice opracowania

ZAŁĄCZNIK Nr 3



# Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Analiza nasłonecznienia

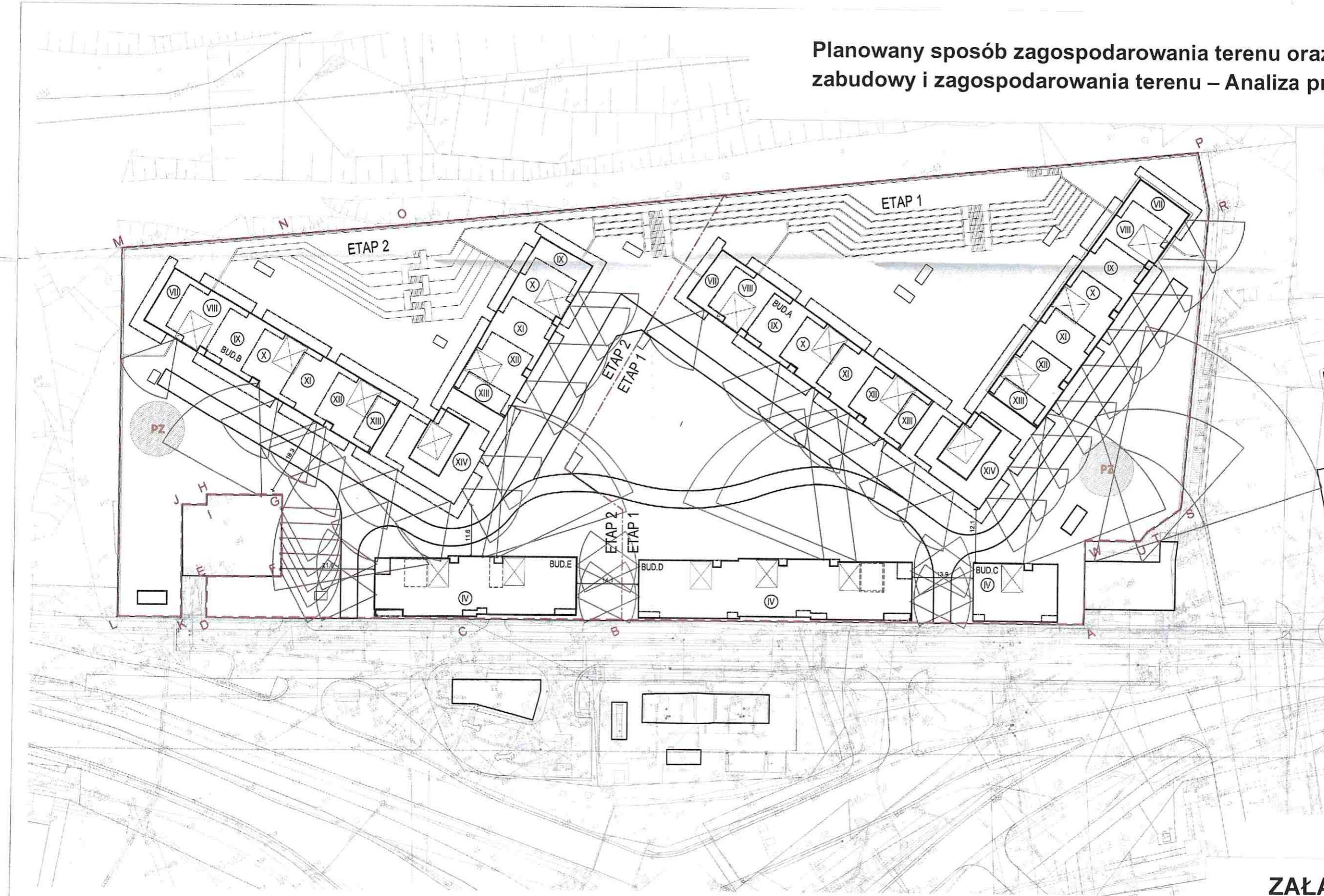


**ZAŁĄCZNIK Nr 4**

Rysunek pomniejszony do formatu A3



# Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Analiza przesłaniania



**LEGENDA:**

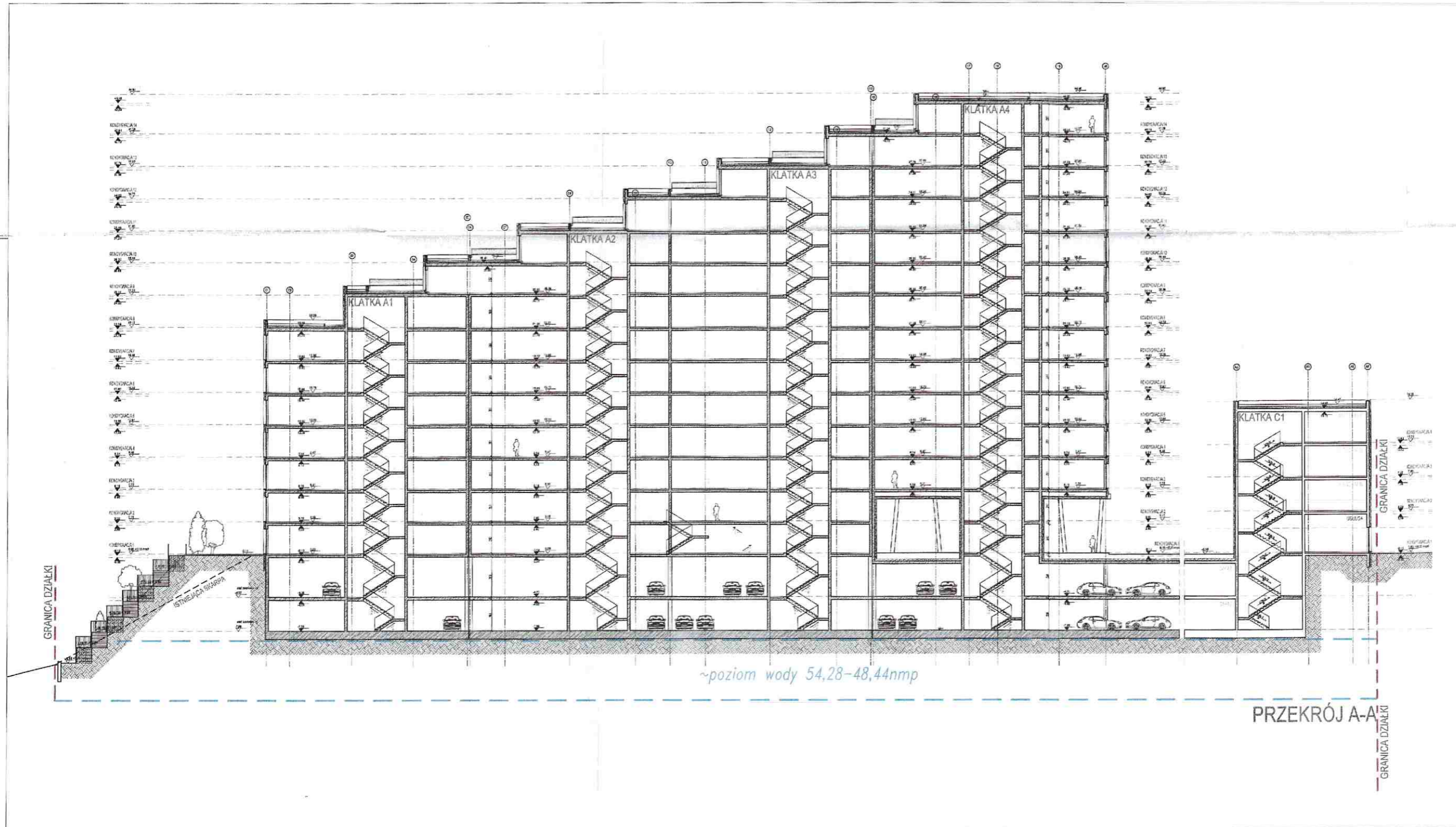
- A-B-C-D-E-F - zakres inwestycji objęty wnioskiem
- IV - liczba kondygnacji
- - projektowany budynek
- △ - przesłanianie

**ZAŁĄCZNIK Nr 5**

Rysunek pomniejszony do formatu A3



Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Przekrój A-A Budynek A, C



ZAŁĄCZNIK Nr 6

Rysunek pomniejszony do formatu A3



Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Budynek A rzuty mieszkań












ZAŁĄCZNIK Nr 7

Rysunek pomniejszony do formatu A3

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Budynek B rzuty mieszkań



LEGENDA:

	usługi
	m1
	m2a
	m2
	m3a
	m3
	m4a
	m4
	m5

**ZAŁĄCZNIK Nr 8**

Rysunek pomniejszony do formatu A3



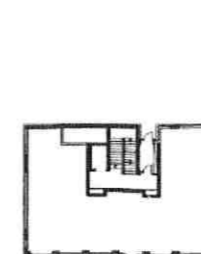
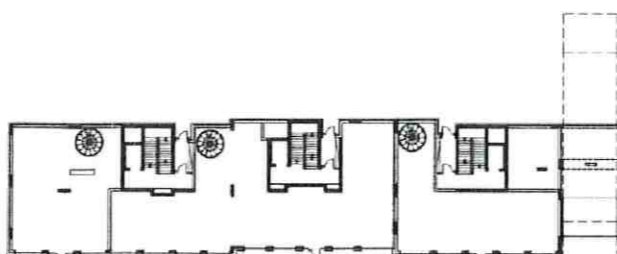
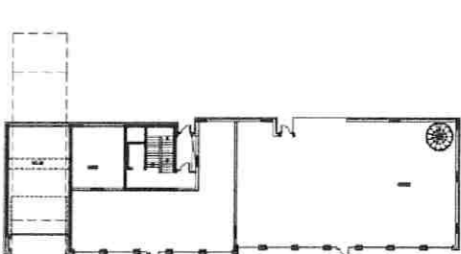
Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu Budynki C, D, E rzuty mieszkań



KONDYGNACJA 3,4












KONDYGNACJA 2



KONDYGNACJA 1

LEGENDA:

	usługi		m4a
	m1		m4
	m2a		m5
	m2		
	m3a		
	m3		

**ZAŁĄCZNIK Nr 9**

Rysunek pomniejszony do formatu A3



Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje





**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje**





**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje**



**ZAŁĄCZNIK Nr 12**



**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje**





**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje**





Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu - Wizualizacje



ZAŁĄCZNIK Nr 15



# Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Powiązania komunikacji pieszej

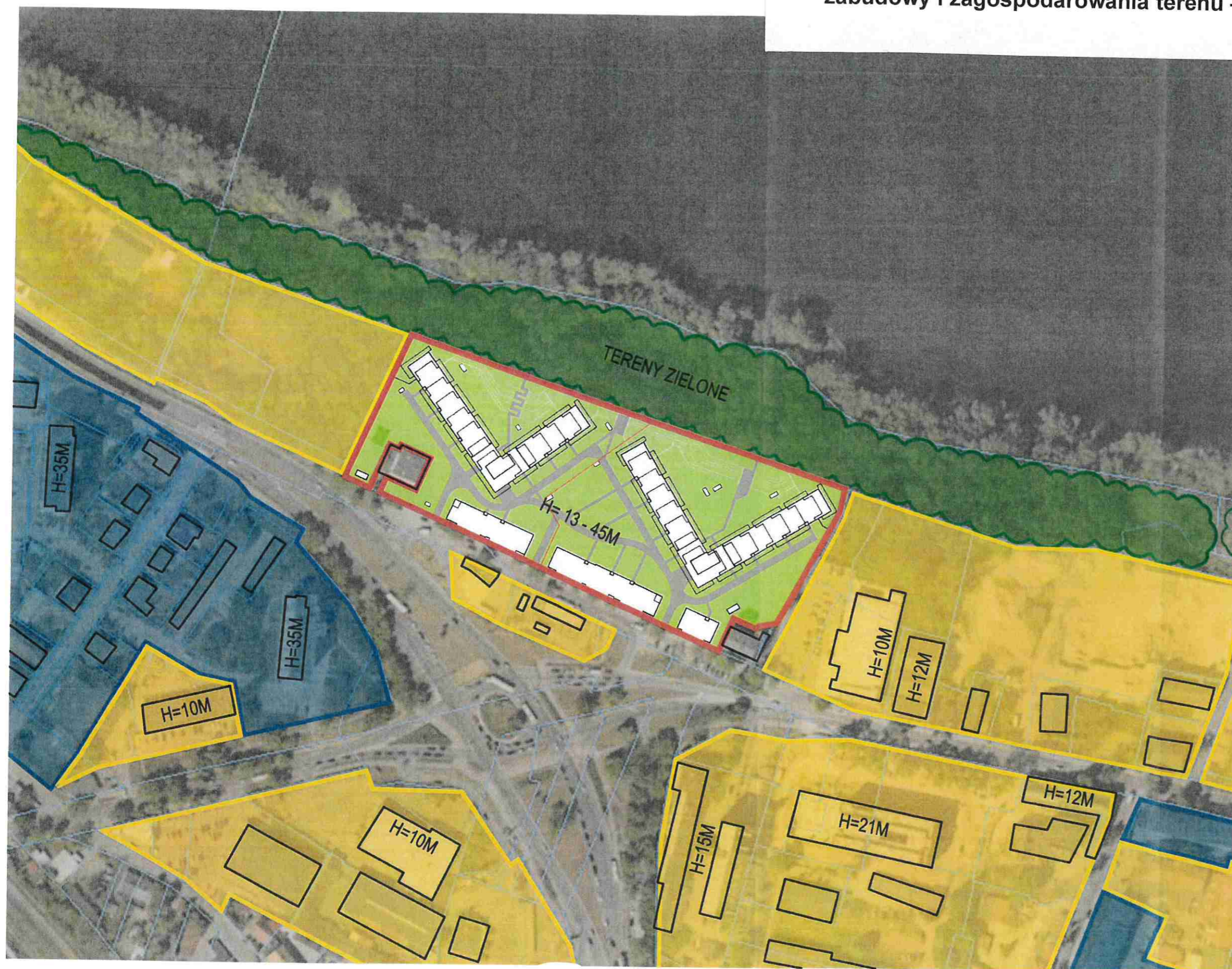


LEGENDA:

- DOJŚCIA DO TERENÓW ZIELONYCH
- CIĄG PIESZY WZDŁUŻ USŁUG
- TERENY USŁUGOWE



# Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Powiązania przestrzenne

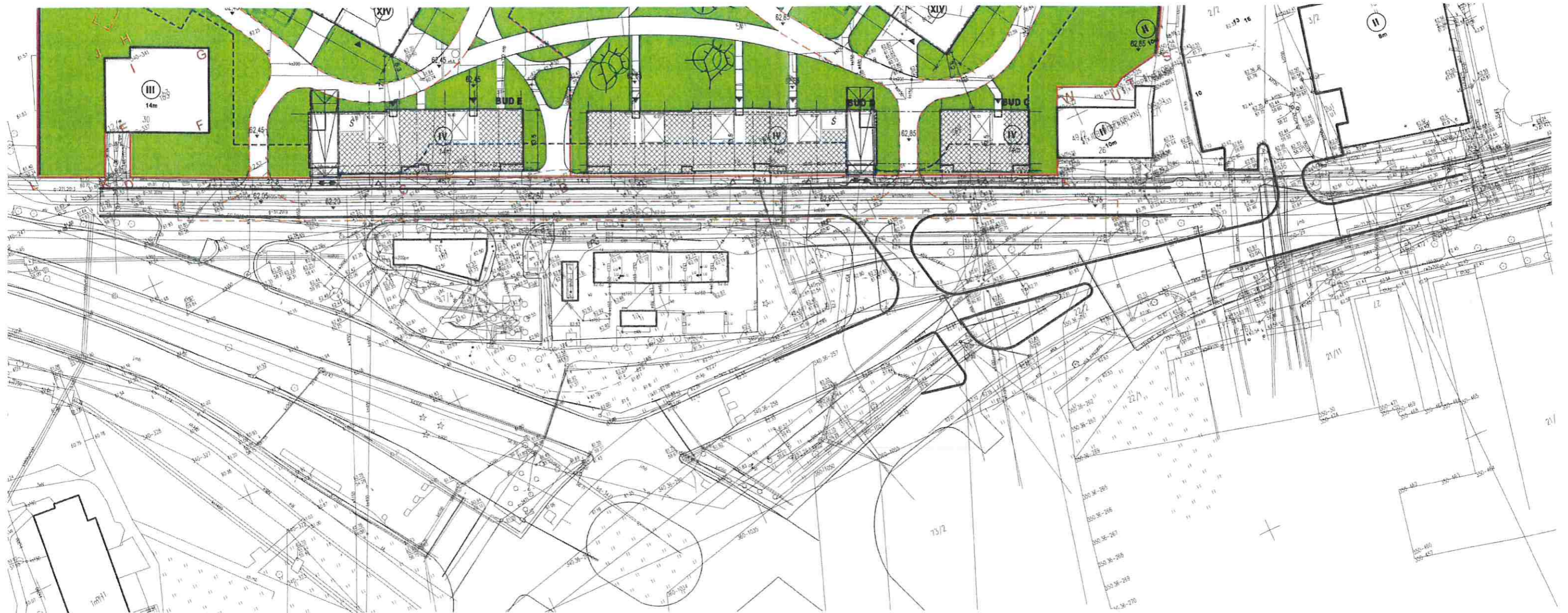


LEGENDA:

-  TERENY ZIELONE
-  TERENY MIESZKANIOWE
-  TERENY USŁUGOWE



**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu – Przebudowa układu komunikacyjnego**





## 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 spuszczenia 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 m<sup>2</sup>



- Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2021 r. – 2 685 469 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w 2022 r. – 2 712 338 m<sup>2</sup>

W ciągu 2022 r. przybyło 26 869 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca w 2021 r. – 25,9 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca w 2022 r. – 26,6 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> w 2020 r., 2 712 338 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca, przy czym za izbę uważa się pokoje oraz kuchnię o powierzchni powyżej 4,0 m<sup>2</sup> 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.

  
PREZYDENT MIASTA  
Krzysztof Kukucki



