

I. WYCIĄG Z MPZP – podstawowe ustalenia.

Uchwałą Nr XXI/73/2016 RADY MIASTA WŁOCŁAWEK z dnia 23 czerwca 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszarów położonych w rejonie Al. Jana Pawła II, ul. Skrajnej, ul. Mielęcińskiej, ul. Letniej, ul. Kaletniczej i Zakładu Karnego oraz ul. Cienistej, ul. Wilgi, ul. Łubinowej i ul. Ustronnej teren przeznaczony pod analizowaną zabudowę oznaczony został jako 13 MN/MW/U.

Teren położony w rejonie ul. Ustronnej, ul. Łubinowej, ul. Cienistej – Symbol 13 MN/MW/U.

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) Sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz ustalonymi w tekście zasadami kształtowania zabudowy.
 - 2) Ustala się zasady realizacji ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych w obrębie granic frontowych wzdłuż dróg publicznych,
 - 3) Zakaz lokalizacji reklam emitujących światło w zakresie pozwalającym na tworzenie reklamy zmieniającej kolory i obrazy dynamicznie.
 - 4) Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie reklam na bocznych ściankach wiat przystankowych, z tym zastrzeżeniem, że reklamy nie mogą być większe od ścianek.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) Nakaz wyposażania obiektów w urządzenia niepowodujące pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym w celu ochrony przed drganiami i emisjami.
 - 2) Nakaz zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
 - 3) Teren objęty planem graniczy z granicami lasów ochronnych, dotyczącymi obszarów leśnych o kategorii lasy ochronne wokół miast, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
 - 4) Przy lokalizacji obiektów budowlanych od strony granicy gruntów leśnych, ustala się obowiązek spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych.
 - 5) Obszar objęty planem położony jest w obszarze zadania nr 47 o znaczeniu wojewódzkim wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko – pomorskiego – zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym dolinie Wisły i dolinie Noteci.

- 6) Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową z usługami, oraz na działkach z zabudową mieszkaniową podlegającą adaptacji ustala się zakaz sytuowania nowych funkcji magazynowo - składowych, handlu hurtowego, produktów do zbierania lub przeładunku odpadów i surowców wtórnych, w tym złomu, prosektoriów oraz stolarni.
 - 7) Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do spopielenia zwłok.
 - 8) Na obszarze objętym planem ustala się maksymalną ochronę zieleni, przez co należy rozumieć zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zdrowej biologicznie roślinności i drzewostanu, a także prowadzenie działalności inwestycyjnej przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących wycinki drzew i krzewów.
 - 9) W zakresie ochrony przed hałasem: teren oznaczony symbolem 13 MN/MW/U kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo – usługowy.
 - 10) Obszar objęty planem podlega wymaganiom przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami oraz oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych.
 - 11) Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 220 „Pradolina Dolnej Wisły” – wszelkie projektowane inwestycje nie mogą pogorszyć jakości wód zbiornika przeznaczonego do zaopatrzenia ludności w wodę. Ustala się nakaz wykonania nawierzchni przeznaczonych do komunikacji samochodowej (dróg, placów manewrowych takich jak parkingi i miejsca do parkowania i placów składowych) jako nieprzepuszczalnych, a odprowadzane z nich wody opadowe i roztopowe będą ujęte w systemy kanalizacyjne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
 5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (nowych i podlegających adaptacji): 0,5,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 1,2,

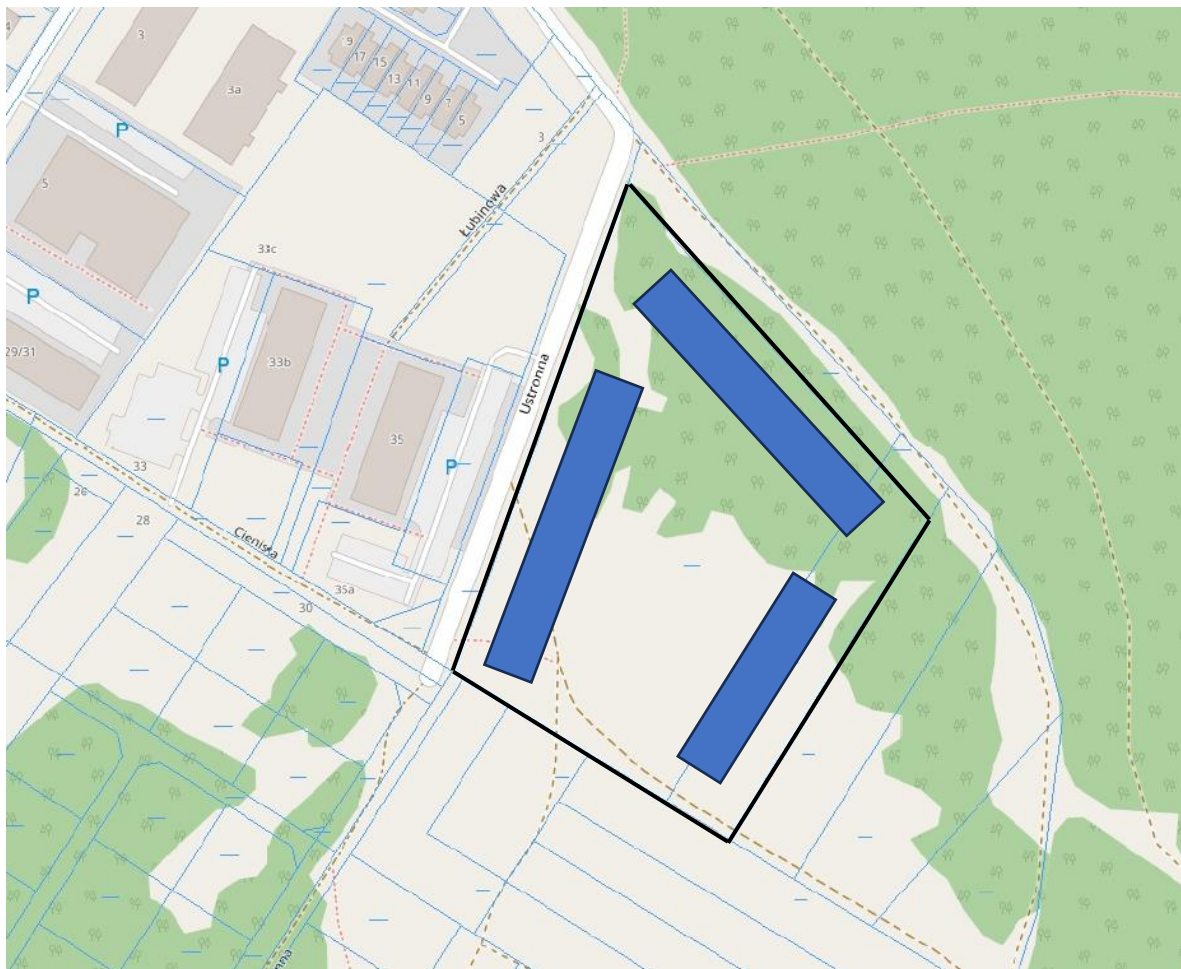
- c) maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: 1,4,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy usług: 0,7,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 75%
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: 12,0 m,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: 18,0m; usług: 12,0 m,
 - c) garaży i budynków gospodarczych: 3,0 m,
 - d) urządzeń reklamowych: 4,0 m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: w ilości 100% liczby lokali mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) linie zabudowy:
- a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,
 - b) ustala się możliwość sytuowania na granicy działki wyłącznie zabudowy garażowej i gospodarczej, oraz zabudowy mieszkaniowej szeregowej z zachowaniem przepisów odrębnych, z wyjątkiem granic, gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy;
- 7) geometria dachów:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: jednospadowe o spadku do 10°, wielospadowe (w tym dwuspadowe) o spadkach 10-30°,
 - b) dla pozostałej zabudowy: płaskie o spadku do 10°, wielospadowe (w tym dwuspadowe) o spadkach do 45°;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m², w przypadku zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200 m² (nie dotyczy uzupełnień sąsiednich nieruchomości);
- 9) adaptacja zabudowy i funkcji.
- a) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych dla terenu

oznaczonego symbolem 13 MN/MW/U z dróg publicznych: ul. Łubinowej 6 KD-L*,
ul. Ustronnej 7 KD-L*, projektowanej 7.1 KD-L*,

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:
 - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie występuje potrzeba określania terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
7. Stawka procentowa: 30%.

II. ANALIZA

Teren oznaczony w MPZP jako 13 MN/MW/U obejmuje nieruchomość przeznaczoną pod inwestycję oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym 9/5 i 10/2 KM 16 MICHELIN. Powierzchnia działki 9/5 to 1,3457 ha a 10/2 0,2797 ha – łącznie 1,6254 ha. Cała powierzchnia działki porośnięta jest drzewami oraz krzewami samosiejkami. Przygotowanie terenu pod inwestycję wymaga inwentaryzacji drzewostanu oraz uzyskania decyzji pozwolenia na wycinkę.



Planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynki będą sześciokondygnacyjne z jedną kondygnacją podziemną i pięcioma nadziemnymi. Dwa budynki pięcioklatkowe i jeden budynek będzie posiadał trzy klatki schodowe. W sumie planuje się utworzenie 195 lokali mieszkalnych, które będą stanowiły zasób komunalny Gminy Miasto Włocławek. W kondygnacji podziemnej planuje się wykonanie komórek lokatorskich w ilości jedna komórka na jeden lokal mieszkalny. Ponadto piwnice będą posiadały pomieszczenia teletechniczne, porządkowe oraz pomieszczenia rowerowni. Pięć kondygnacji nadziemnych to 195 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od ok. 26 m² do ok. 75m². Wszystkie lokale mieszkalne zostaną oddane do użytkowania „pod klucz”. Oznacza to, że zostaną zamontowane w nich wszystkie instalacje oraz urządzenia grzewcze i sanitarne oraz kompletne oświetlenie wraz z oprawami oświetleniowymi. Ściany będą wykończone gładzią i pomalowane, a na podłogach ułożone będą płytki i panele, oczywiście zamontowane będą również drzwi wewnętrzne, grzejniki i parapety. Ponadto, z uwagi na skorzystanie z bezzwrotnego dofinansowania z funduszu dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80% kosztów kwalifikowanych inwestycji, mieszkania zostaną wyposażone w szafkę ze zlewozmywakiem i baterią zlewozmywakową oraz kuchenkę indukcyjną czteropalnikową wraz z piekarnikiem elektrycznym.

Z uwagi na brak infrastruktury ciepłowniczej planuje się wyposażenie budynków w instalacje fotowoltaiczne wspomagające system pomp ciepła służących do centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach. Wokół budynków planowane jest wybudowanie dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi w ilości 100% w stosunku do ilości mieszkań. Ponadto planuje się wykonanie placu zabaw wraz z siłownią oraz elementami małej architektury. Z uwagi na warunki techniczne konieczne będzie wybudowanie stacji podnoszenia ciśnienia wody użytkowej (hydroforni) w pomieszczeniu technicznym każdego budynku w piwnicy.

Planowana do uzyskania powierzchnia użytkowa mieszkań PUM \approx 10.300 m²

III. ZAKŁADANE PARAMETRY BUDYNKÓW.

Budynek B1

Ilość klatek schodowych – 5

Ilość mieszkań – 75

Ilość kom. lok. – 75

Pow. całkowita – 4.600 m²

PUM – 4.000 m²

Kubatura – 17.500 m³

Dobowe zapotrzebowanie na wodę: 30 m³/dobę

Przepływ średniodobowy: 30 m³/dobę

Maksymalny godzinowy przepływ: 4,5 m³/h

Ilość odprowadzanych ścieków: 30 m³/dobę
Zapotrzebowanie na moc CO – 240 kW
Zapotrzebowanie na moc CWU ŚREDNIE – 90kW
Zapotrzebowanie na moc CWU MAKS – 210 kW
Ilość mieszkańców – 195
Powierzchnia zabudowy (dachu) – 1.150 m²
Łączne zapotrzebowanie mocy: 433,20 kW
Przewidywane roczne zużycie energii: 247.500 kWh

Budynek B2

Ilość klatek schodowych – 5
Ilość mieszkań – 75
Ilość kom. lok. – 75
Pow. całkowita – 4.600 m²
PUM – 4.000 m²
Kubatura – 17.500 m³
Dobowe zapotrzebowanie na wodę: 30 m³/dobę
Przepływ średniodobowy: 30 m³/dobę
Maksymalny godzinowy przepływ: 4,5 m³/h
Ilość odprowadzanych ścieków: 30 m³/dobę
Zapotrzebowanie na moc CO – 240 kW
Zapotrzebowanie na moc CWU ŚREDNIE – 90kW
Zapotrzebowanie na moc CWU MAKS – 210 kW
Ilość mieszkańców – 195
Powierzchnia zabudowy (dachu) – 1.150 m²
Łączne zapotrzebowanie mocy: 433,20 kW
Przewidywane roczne zużycie energii: 247.500 kWh

Budynek B3

Ilość klatek schodowych – 3
Ilość mieszkań – 45
Ilość kom. lok. – 45
Pow. całkowita – 2.650 m²
PUM – 2.300 m²
Kubatura – 10.800 m³
Dobowe zapotrzebowanie na wodę: 18 m³/dobę
Przepływ średniodobowy: 18 m³/dobę

Maksymalny godzinowy przepływ: 2,6 m³/h
Ilość odprowadzanych ścieków: 18 m³/dobę
Zapotrzebowanie na moc CO – 150 kW
Zapotrzebowanie na moc CWU ŚREDNIE – 55 kW
Zapotrzebowanie na moc CWU MAKS – 140 kW
Ilość mieszkańców – 117
Powierzchnia zabudowy (dachu) – 700 m²
Łączne zapotrzebowanie mocy: 265.32 kW
Przewidywane roczne zużycie energii: 151.500 kWh

Stacje ładowania samochodów elektrycznych

Łączne zapotrzebowanie mocy: 721,5 kW
Przewidywane roczne zużycie energii: 468.000 kWh

Teren zewnętrzny

Wszystkie budynki zostaną wzniesione na działce o powierzchni – 16.254 m²
Powierzchnia zabudowy (budynki + pergole): 3.066 m² (stała)
Ciągi pieszo-jezdne (asfalt): 3.003 m²
Miejsca postojowe (kostka betonowa): 2.370 m²
Miejsce odkładcze śniegu: 21 m²
Chodniki (płyty chodnikowe 35x35 cm): 1.677 m²
Opaska wokół budynku (płyty chodnikowe 50x50 cm): 126 m²
Ścieżki w części parkowej (nawierzchnia mineralna): 765 m²
Plac zabaw (nawierzchnia bezpieczna): 126 m²
Rekreacja (piasek): 105 m²
Tereny zielone (biologicznie czynne): 4,064 m²
Pozostałe utwardzenia (schody wejściowe, murki oporowe, pochylnia dla osób niepełnosprawnych, krawężnik zewnętrzny): 112 m²
Pergole śmietnikowe – 66 m²

Przeznaczenie budynku: Mieszkalny
Strefa klimatyczna: III
Stacja meteorologiczna: Toruń

IV. SZACOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ ŹRÓDŁA FINASOWANIA

NAKŁADY INWESTYCYJNE	
Pozycje	Nakłady do poniesienia
Projekt, dokumentacja, inne	1 854 000,00 zł
Przygotowanie inwestycji	463 500,00 zł
Roboty budowlane	92 700 000,00 zł
Rezerwa	1 390 500,00 zł
Nadzór inwestorski	1 390 500,00 zł
Razem	97 798 500,00 zł

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA		
Pozycje	Kwota	Udział %
Fundusz dopłat	78 238 800,00 zł	80,00%
Środki własne	19 559 700,00 zł	20,00%
Razem	97 798 500,00 zł	100,00%