

## **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. Kaletnicznej 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,



*Miasto blżej mieszkańców*

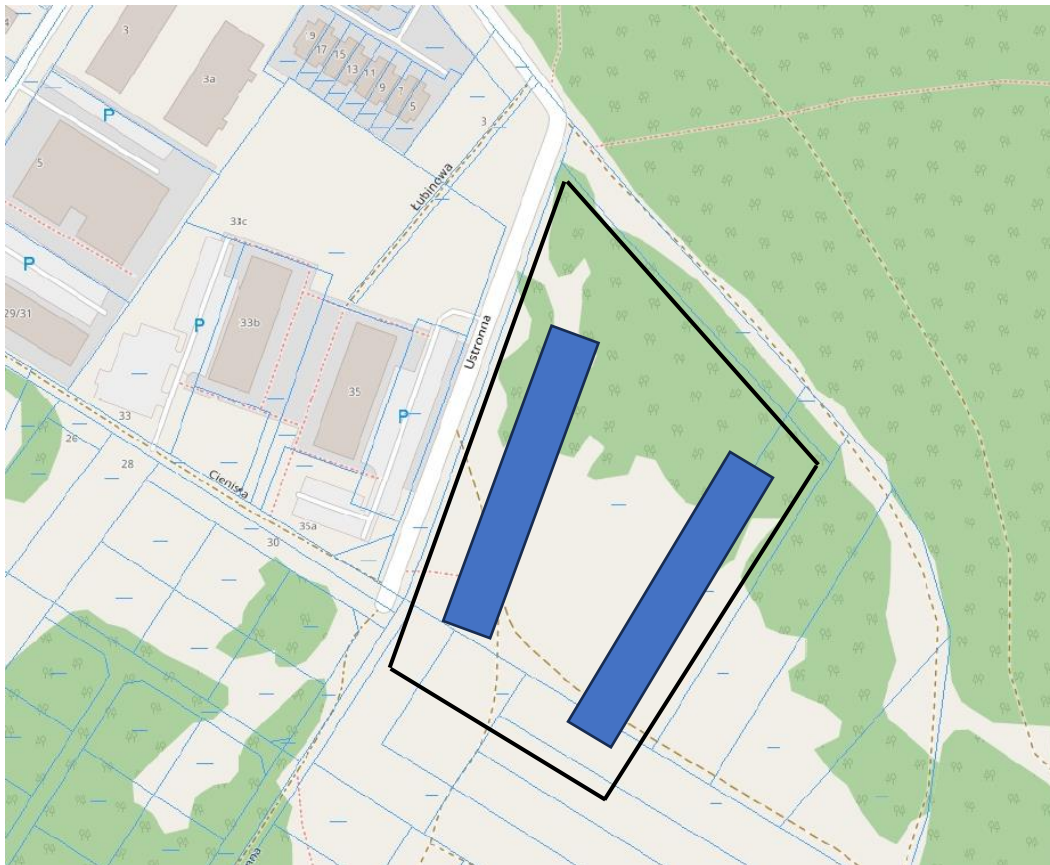
- c) maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: 1,4,
  - d) maksymalna 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) urzędzeń 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 m<sup>2</sup>, w przypadku zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200 m<sup>2</sup> (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, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nie występuje potrzeba określania terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 KM 16 MICHELIN. Powierzchnia działki to 1,3457 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Budynki będą sześciokondygnacyjne z jedną kondygnacją podziemną i pięcioma nadziemnymi. Każdy budynek będzie posiadał pięć klatek schodowych. W sumie planuje się utworzenie 180 lokali mieszkalnych, które będą stanowiły zasób komunalny Gminy Miasto Włocławek. W kondygnacji podziemnej planuje się



Miasto bliżej mieszkańców

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 150 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od ok. 26 m<sup>2</sup> do ok. 75m<sup>2</sup>. 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 czteropalmikową 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).

Planowana do uzyskania powierzchnia użytkowa mieszkań PUM  $\approx$  8000 m<sup>2</sup>

#### SZACOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE ORAZ ŹRÓDŁA FINASOWANIA

NAKŁADY INWESTYCYJNE	
Pozycje	Nakłady do poniesienia
Projekt, dokumentacja, inne	1 440 000,00 zł
Przygotowanie inwestycji	360 000,00 zł
Roboty budowlane	<b>72 000 000,00 zł</b>
Rezerwa	1 080 000,00 zł
Nadzór inwestorski	1 080 000,00 zł
<b>Razem</b>	<b>75 960 000,00 zł</b>

ŹRÓDŁA FINASOWANIA		
Pozycje	Kwota	Udział %
Fundusz dopłat	60 768 000,00 zł	80,00%
Środki własne	15 192 000,00 zł	20,00%

<b>Razem</b>	<b>75 960 000,00 zł</b>	<b>100,00%</b>
--------------	-------------------------	----------------