

**UCHWAŁA NR XXIII/242/2020
RADY MIEJSKIEJ INOWROCŁAWIA**

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219 i 471) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Solnej, nr działek: 3/6, 5/6, 6/2, obręb Inowrocław 6 0006, nr księgi wieczystej KW BY11/00048286/0.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 15 500 m²;
- 2) maksymalną – 16 500 m².

4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 300;
- 2) maksymalną – 400.

5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 2 000 m²;
- 2) planowana powierzchnia użytkowa – do 3 130 m²;
- 3) powierzchnia sprzedaży – do 2 000 m²;
- 4) wysokość – do 20 m lub do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie;
- 5) możliwość podpiwniczenia;
- 6) dach płaski lub stromy, jedno- lub wielospadowy, kierunek kalenicy prostopadły lub równoległy do ulicy Poznańskiej;
- 7) liczba miejsc do parkowania – min. 3 miejsca postojowe przypadające na 100 m² powierzchni usług;
- 8) obsługa komunikacyjna inwestycji towarzyszącej z ulic: Solnej i Poznańskiej.

6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu – nieruchomości przy ul. Solnej o numerach działek: 3/6, 5/6, 6/2 usytuowana jest między ulicami: Poznańską od zachodu, Solną od północy, osiedlem domów jednorodzinnych od wschodu i niezabudowanym terenem od południa; jej powierzchnia wynosi ok. 2,18 ha; jest zlokalizowana ok. 3 kilometry od centrum miasta; teren jest pokryty trawą i krzewami znajduje się na nim mały staw z licznymi zanieczyszczeniami; aktualnie jest to nieużytek; historycznie był to teren produkcyjny kopalni soli; planowane zmiany przewidują rekultywację terenu polegającą na zagospodarowaniu budynkami mieszkalnymi, zielenią oraz infrastrukturą towarzyszącą; w ramach inwestycji wybudowane zostanie osiem budynków mieszkalnych czterokondygnacyjnych dwuklatkowych z garażami podziemnymi; pomiędzy obiektami będą urządzone drogi wewnętrzne, ciągi piesze, zewnętrzne miejsca postojowe oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych; urządzone również zostaną tereny placów zabaw na tarasach zielonych nad garażami; w północno-zachodniej części nieruchomości planuje się wybudować obiekt handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży do 2 000 m².

7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Solnej, na warunkach gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie wód deszczowych do sieci miejskiej zlokalizowanej w ul. Solnej, na warunkach gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejącej linii kablowej średniego napięcia lub

b) z nowej abonenckiej stacji transformatorowej SN/nn;

5) budowa abonenckich linii kablowych SN, które winny być wyprowadzone z istniejących stacji transformatorowych:

a) dla zasilania podstawowego ze stacji „Solno II” lub stacji „Petroleum”,

b) dla zasilania rezerwowego ze stacji „Malinowa” (w obu stacjach wykorzystanych dla przyłączenia zabudować pola liniowe SN);

6) zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej z ul. Solnej.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

1) zapotrzebowanie:

a) na wodę – 100 m³/dobę,

b) na energię elektryczną – 817,6 kW,

c) na energię ciepłą – 1400 kW;

2) odprowadzanie ścieków – 95 m³/dobę;

3) niezbędna liczba miejsc postojowych – 1 miejsce postojowe przypadające na 1 lokal mieszkalny;

4) zagospodarowanie odpadów – zbierane i selekcjonowane w projektowanych miejscach, zgodnie z warunkami technicznymi;

5) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych (przedstawione w formie graficznej w załącznikach od nr 2 do nr 7) – budowa ośmiu budynków mieszkalnych (A-H) z garażami podziemnymi oraz pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni do 2000 m²;

6) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące ich wpływ na środowisko:

a) powierzchnia terenu inwestycji (dz. nr 3/6, 5/6, 6/2) 21 860 m², z podziałem na:

		m ²	%	intensywność zabudowy
	Powierzchnia działek	21 860	100	
1	Powierzchnia zabudowy budynków ABCD	2 986	13,66	
2	Powierzchnia zabudowy budynków EFGH	2 684	12,28	
3	Powierzchnia tarasów/garaży podziemnych	4 554	13,66	
4	Powierzchnia zabudowy pkt 1-3	10 224	46,77	0,47
5	Powierzchnia zabudowy pawilon handlowo-usługowy	700	3,2	
6	Powierzchnia zabudowy - budynki mieszkalne i bud. handlowo-usługowy	10 924	49,97	0,5
7	Powierzchnia całkowita zabudowy - bud. mieszkalne	38 648		1,77
8	Powierzchnia całkowita zabudowy - budynki mieszkalne i bud. handlowo-usługowy	41 448		1,9
9	Powierzchnia utwardzeń	6 353	29,06	
10	Powierzchnia zieleni	4 583	20,97	
11	Powierzchnia zieleni stropodachy	2 277		
12	Teren biologicznie czynny pkt 10+11	6 860	31,38	
13	Powierzchnia użytkowa mieszkań	15 650		
14	PUM	0,72		
	do bilansu przyjęto ostateczny kształt inwestycji wraz z drogą wewnętrzną	SUMA %	100	

b) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m lub do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie,

c) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski, 3-16°,

d) planowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko.

9. Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca planowane są na nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 3/6, 5/6 i 6/2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00048286/0.

10. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka nr 14/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00079076/1;
- 2) działka nr 3/2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00041674/8;
- 3) działka nr 2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00074987/5;
- 4) działka nr 3/5, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00056994/5;
- 5) działka nr 4/2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00041674/8;
- 6) działka nr 3/3, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033193/3;
- 7) działka nr 6/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00056879/3;
- 8) działka nr 4/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033192/6;
- 9) działki nr 5/5, 5/7 i 5/8, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033194/0.

11. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

- 1) działka nr 14/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00079076/1;
- 2) działka nr 3/2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00041674/8;
- 3) działka nr 2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00074987/5;
- 4) działka nr 3/5, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00056994/5;
- 5) działka nr 4/2, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00041674/8;
- 6) działka nr 3/3, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033193/3;
- 7) działka nr 6/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00056879/3;
- 8) działka nr 4/1, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033192/6;
- 9) działki nr 5/5 i 5/7, obr. 6, nr księgi wieczystej BY1I/00033194/0.

12. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) w przypadku zamiaru podjęcia czynności objętych zakazami określonymi w art. 51 i art. 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wymagane jest uzyskanie stosownego zezwolenia na podstawie art. 56 ww. ustawy;

2) w przypadku odkrycia obiektu zabytkowego wymagane jest:

a) wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczenie tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,

c) niezwłoczne zawiadomienie o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe- Prezydenta Miasta Inowrocławia;

3) ze względu na lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w obszarze i terenie górniczym "Inowrocław I" przed posadowieniem obiektów należy wykonać badania geotechniczne.

§ 2. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Inowrocławia.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Inowrocławia.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski



granicą terenu objętego inwestycją mieszkaniową
oraz inwestycją towarzyszącą



- LEGENDA**
- granica działek Inwestora
 - budynki projektowane
 - stropdach garażu podziemnego
 - projektowane miejsca postojowe i chodniki
 - zielen biologicznie czynna
 - projektowane wjazdy/wyjazdy do zagłębionych garaży
 - postulowana nieprzekraczalna linia zabudowy
 - zakres poszczególnych etapów realizacji inwestycji
 - zielen - stropodachy
 - zielen wysoka
 - obszar oddziaływania inwestycji

	Powierzchnia działek	m ²	%	intensywność zabudowy
1	Powierzchnia zabudowy budynków ABCD	2 986	13,66	
2	Powierzchnia zabudowy budynków EFGH	2 684	12,28	
3	powierzchnia terenów garaż podziemny	4 854	13,66	
4	Powierzchnia zabudowy skł. i s.	10 224	48,77	0,47
5	Powierzchnia zabudowy pawilon handlowo-usługowy	700	3,2	
6	POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNE I BUD. HANDELW. USŁUGOWY	10 924	49,97	0,5
7	Powierzchnia całkowita zabudowy BUD. MIESZKALNE	38 648		1,77
8	Powierzchnia całkowita zabudowy BUD. HANDELW. USŁUGOWY	41 448		1,9
9	Powierzchnia utwardzeń	6 353	29,06	
10	Powierzchnia zieleni antropogenicznej	4 583	20,97	
11	Powierzchnia zieleni antropogenicznej	2 277		
12	Teren biologicznie czynny	6 800	31,38	
13	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKALN	15 600		
14	PLM	0,72		
do bilansu przyjęto intensywność realizacji inwestycji wraz z drogą komunikacyjną				
	SUMA %	100		

JEKONETA AUTORSKA OPRACOWANIA **DEMIRG** ul. STARSZCZOLNA 18/18 85-204 97050022 tel. 80-988090

JEKONETA AUTORSKA OPRACOWANIA **ARCUS** ul. PIŁSUDSKIEGO 8/18 85-204 97050022 tel. 80-988090 Spółka z o.o.

INWESTOR LANGE-BEDNARKO Sp. z o.o. ul. Chmielwskiego 22A, 70-028 SZCZECIN

OBJEKT BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNIĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ

ADRES INWESTYCJI ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006

STADIUM KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA **BRANDA** ARCHITEKTURA

Tytuł rysunku **ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

PROJEKTANT	mgr inż. arch. Grzegorz Jankowski	PODPIS	SKALA
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Maciej Kotwicki	DATA	1:500
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Marek Bielski	DATA	10.01.2019
		NR RYSUNKU	A-1

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/242/2020
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia 30 kwietnia 2020 r.



podkład pozyskany z zasobów sieci www. z materiałów udostępnionych przez firmę Google

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA

 ul. STAROSZKOLNA 16/18
 85-209 BYDGOSZCZ
 tel. 601-989-001
 e-mail: biuro@architektdemiurg.pl

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA

 PRACOWNIA ARCHYTEKTONICZNA
 ul. PESTALOZZIEGO 6/18
 85-095 BYDGOSZCZ
 tel. 52 323 41 00 fax: 52 323 41 20
 e-mail: pracownia@anus.com.pl

INWESTOR
LANGE BEDNARKO Sp. z o.o.
ul. Chmielewskiego 22 A 70-028 Szczecin

OBIEKT
**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
 ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USUŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ
 infrastrukturą towarzyszącą**

ADRS INWESTYCJI:
ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006

STADIUM KONCEPCJA ARCHYTEKTONICZNA BRANŻA ARCHITEKTURA

TYTUŁ RYSUNKU
WIZUALIZACJA -WIDOK Z GÓRY

IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż.arch. Grzegorz Jaworski Nr upr. NB-7210157/80 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		B. S.
OPRACOWAŁA	mgr inż.arch. Maciej Kodzik Nr upr. KPOKWA 372007 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		DATA 10.01.2019
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż.arch. Marek Bielski Nr upr. WEPP-NB-7210120/82 specjalność-architektoniczna bez ograniczeń		NR RYSUNKU A-4



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/242/2020
 Rady Miejskiej Inowrocławia
 z dnia 30 kwietnia 2020 r.

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA: **DEMIURG** PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
 ul. STAROSZKOLNA 16/18, 85-209 BYDGOSZCZ, tel. 601-989-001, e-mail: biuro@architektdemiurg.pl

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA: **ANUS** Spółka z o.o. PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
 ul. PESTALOZZIEGO 6/18, 85-095 BYDGOSZCZ, tel. 52 323 41 00 fax: 52 323 41 20, e-mail: pracownia@anus.com.pl

INWESTOR: **LANGE BEDNARKO Sp. z o.o.**
 ul. Chmielewskiego 22 A 70-028 Szczecin

OBIEKT: **BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USUŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ**

ADRS INWESTYCJI: **ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006**

STADIUM: KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA | BRANŻA: ARCHITEKTURA

TYTUŁ RYSUNKU: **WIZUALIZACJA - WIDOK Z GÓRY**



IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż.arch. Grzegorz Jaworski Nr upr. NB-721015780 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		B. S.
OPRACOWAŁA	mgr inż.arch. Maciej Kodzik Nr upr. KPOKWA 372007 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		DATA 10.01.2019
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż.arch. Marek Bielski Nr upr. WEPR-NB-721012082 specjalność-architektoniczna bez ograniczeń		NR RYSUNKU A-5

podkład pozyskany z zasobów sieci www. z materiałów udostępnionych przez firmę Google

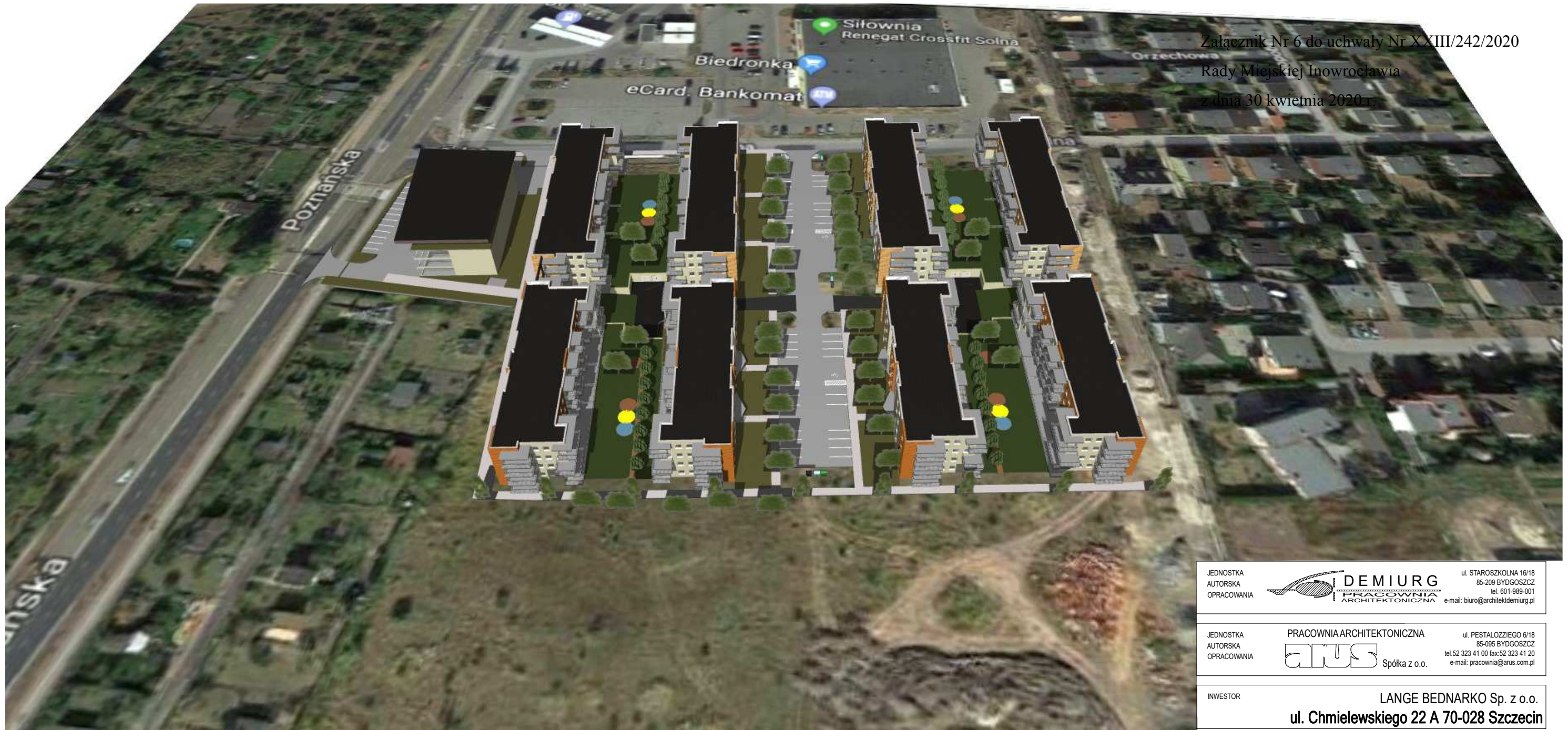
Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIII/242/2020
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia 30 kwietnia 2020 r.





podkład pozyskany z zasobów sieci www. z materiałów udostępnionych przez firmę Google

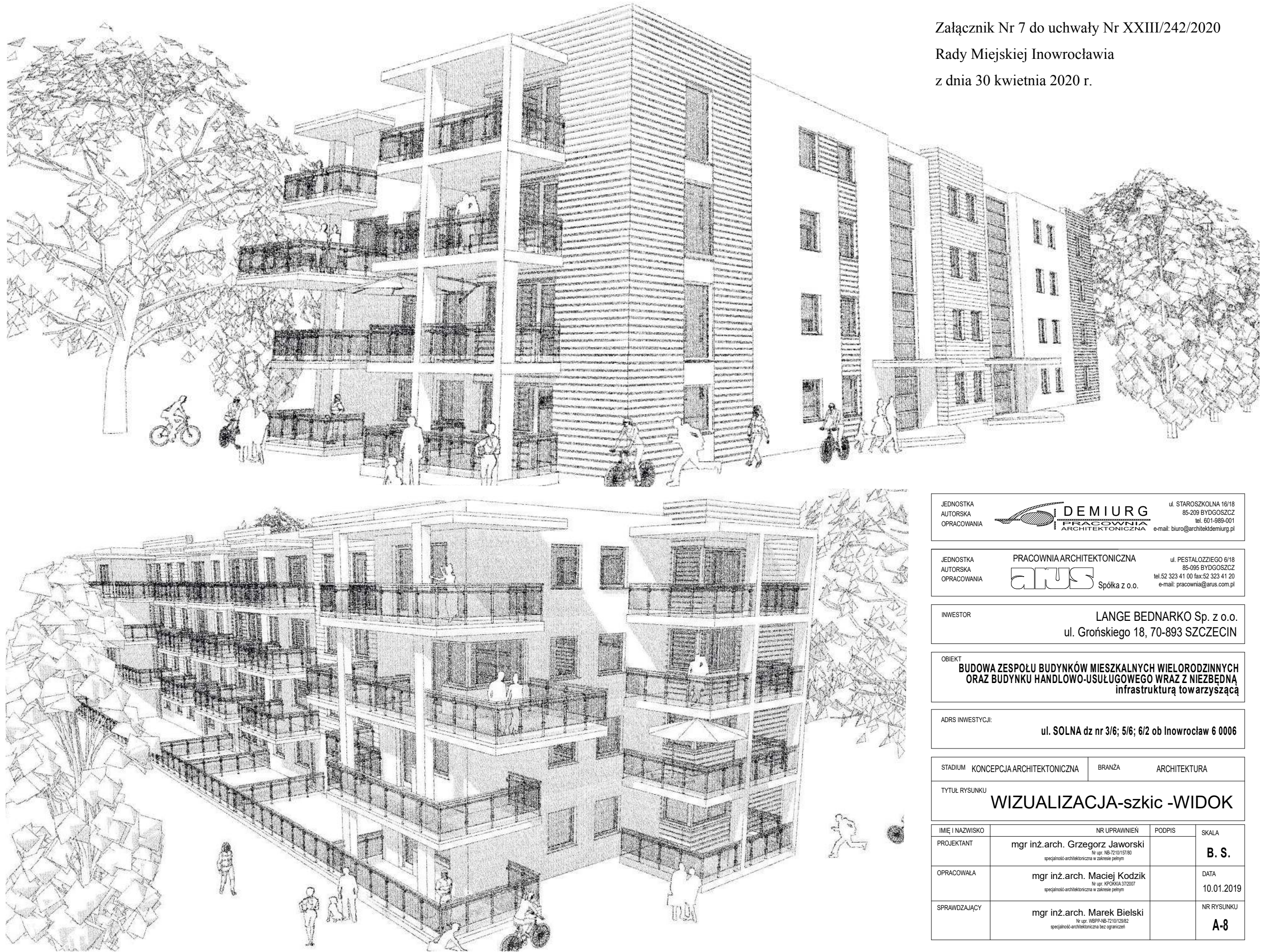
JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA		ul. STAROSZKOLNA 16/18 85-209 BYDGOSZCZ tel. 601-989-001 e-mail: biuro@architektdemiurg.pl	
JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA		ul. PESTALOZZIEGO 6/18 85-095 BYDGOSZCZ tel. 52 323 41 00 fax: 52 323 41 20 e-mail: pracownia@anus.com.pl	
INWESTOR	LANGE BEDNARKO Sp. z o.o. ul. Chmielewskiego 22 A 70-028 Szczecin		
OBIEKT	BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USUŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ infrastrukturą towarzyszącą		
ADRS INWESTYCJI:	ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006		
STADIUM	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRANŻA ARCHITEKTURA	
TYTUŁ RYSUNKU	WIZUALIZACJA - WIDOK Z GÓRY		
IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Grzegorz Jaworski Nr upr. NB-7210157/80 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		B. S.
OPRACOWAŁA	mgr inż. arch. Maciej Kodzik Nr upr. KPOKWA 372007 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		DATA 10.01.2019
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Marek Bielski Nr upr. WEPR-NB-7210120/82 specjalność-architektoniczna bez ograniczeń		NR RYSUNKU A-6

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXIII/242/2020
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia 30 kwietnia 2020 r.



podkład pozyskany z zasobów sieci www. z materiałów udostępnionych przez firmę Google

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA		ul. STAROSZKOLNA 16/18 85-209 BYDGOSZCZ tel. 601-989-001 e-mail: biuro@architektdemiurg.pl	
JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA		ul. PESTALOZZIEGO 6/18 85-095 BYDGOSZCZ tel. 52 323 41 00 fax: 52 323 41 20 e-mail: pracownia@anus.com.pl	
INWESTOR	LANGE BEDNARKO Sp. z o.o. ul. Chmielewskiego 22 A 70-028 Szczecin		
OBIEKT	BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USUŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ infrastrukturą towarzyszącą		
ADRS INWESTYCJI:	ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006		
STADIUM	KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRANŻA ARCHITEKTURA	
TYTUŁ RYSUNKU WIZUALIZACJA - WIDOK Z GÓRY			
IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż. arch. Grzegorz Jaworski Nr upr. NB-7210157/80 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		B. S.
OPRACOWAŁA	mgr inż. arch. Maciej Kodzik Nr upr. KPOKWA 372007 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		DATA 10.01.2019
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż. arch. Marek Bielski Nr upr. WEPR-NB-7210120/82 specjalność-architektoniczna bez ograniczeń		NR RYSUNKU A-7



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXIII/242/2020
Rady Miejskiej Inowrocławia
z dnia 30 kwietnia 2020 r.

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA

 ul. STAROSZKOLNA 16/18
85-209 BYDGOSZCZ
tel. 601-989-001
e-mail: biuro@architektdemiurg.pl

JEDNOSTKA AUTORSKA OPRACOWANIA

 PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
 ul. PESTALOZZIEGO 6/18
85-095 BYDGOSZCZ
tel. 52 323 41 00 fax: 52 323 41 20
e-mail: pracownia@anus.com.pl

INWESTOR
 LANGE BEDNARKO Sp. z o.o.
 ul. Grońskiego 18, 70-893 SZCZECIN

OBIEKT
**BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
 ORAZ BUDYNKU HANDLOWO-USUŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ
 infrastrukturą towarzyszącą**

ADRS INWESTYCJI:
 ul. SOLNA dz nr 3/6; 5/6; 6/2 ob Inowrocław 6 0006

STADIUM KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA BRANŻA ARCHITEKTURA

TYTUŁ RYSUNKU
WIZUALIZACJA-szkic -WIDOK

IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEN	PODPIS	SKALA
PROJEKTANT	mgr inż.arch. Grzegorz Jaworski Nr upr. NB-7210157/80 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		B. S.
OPRACOWAŁA	mgr inż.arch. Maciej Kodzik Nr upr. KPOKUA 372007 specjalność-architektoniczna w zakresie pełnym		DATA 10.01.2019
SPRAWDZAJĄCY	mgr inż.arch. Marek Bielski Nr upr. WEPP-NB-7210120/82 specjalność-architektoniczna bez ograniczeń		NR RYSUNKU A-8

Uzasadnienie do uchwały Nr XXIII/242/2020

Rady Miejskiej Inowrocławia

z dnia 30 kwietnia 2020 r.

8 kwietnia 2019 r. do Rady Miejskiej Inowrocławia, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Inowrocławia, wpłynął wniosek LANGE-BEDNARKO sp. z o.o., ul. Chmielewskiego 22A, 70-028 Szczecin o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Solnej, nr działek 3/6, 5/6, 6/2, obręb Inowrocław 6 0006, nr księgi wieczystej KW BY11/00048286/0.

W wyniku stwierdzenia braków formalnych wniosku, wezwano inwestora do ich usunięcia. 12 kwietnia 2019 r. inwestor usunął braki formalne. 15 kwietnia 2019 r. wniosek został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej, opublikowana została informacja o jego zamieszczeniu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz o możliwości składania uwag do wniosku w terminie do 6 maja 2019 r.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, pismami z dnia 16 kwietnia 2019 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia. Termin na ich wydanie upłynął 13 maja 2019 r. Otrzymane opinie i uwagi wraz z wynikiem dokonanych uzgodnień, zgodnie z art. 7 ust. 17 ww. ustawy, zostały przedłożone Radzie Miejskiej Inowrocławia wraz z projektem niniejszej uchwały.

27 czerwca 2019 r. Rada Miejska Inowrocławia podjęła uchwałę nr XII/124/2019 w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej. 30 lipca 2019 r. inwestor zaskarżył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy ww. uchwałę. WSA w Bydgoszczy wyrokiem z 3 grudnia 2019 r. (sygn. akt II SA/Bd 700/19) stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały ze względu na jej niedostateczne uzasadnienie. Zasadnym jest zatem podjęcie uchwały uwzględniającej ocenę prawną i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w ww. orzeczeniu sądu.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W Inowrocławiu nie utworzono parku kulturowego, stąd analiza wymaga zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Inowrocław. Została ona przyjęta uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r. Określa obszar w rejonie ul. Solnej, na którym zlokalizowany jest teren objęty wnioskiem, jako teren usług z handlem o pow. sprzedaży powyżej 2000 m². W ustaleniach zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Inowrocław na stronie nr 220 dla terenów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszcza się jednocześnie obiekty o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m². Natomiast na terenach przeznaczonych pod usługi dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w przypadkach, w których nie będzie kolidowała z funkcją podstawową. Oznacza to, że teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany w obszarze, na którym dopuszcza się obiekty o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m², a ponadto dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą usługom. Przez tereny usług należy tu rozumieć tereny: usług handlu, usług gastronomii, usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej, usług kultury, usług kultu religijnego, usług oświaty, usług administracji, usług finansowych, usług łączności, usług bytowych, tereny usług komunikacyjnych, usług turystyki, tereny usług poligrafii, tereny usług rzemieślniczych. Powyższa interpretacja ustaleń studium jest zgodna ze stanowiskiem WSA w Bydgoszczy przedstawionym w uzasadnieniu ww. wyroku sądu.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ww. ustawy, rada gminy podejmując uchwałę obowiązana jest wziąć pod uwagę stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie Inowrocławia wskazuje się, że zgodnie z danymi z Głównego Urzędu Statycznego na koniec roku 2018 w Inowrocławiu było 30603 mieszkań. Dotyczy to mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (prywatne, komunalne i socjalne) oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Od początku roku 2012 do końca roku 2018 na terenie miasta nastąpił wzrost liczby mieszkań o 1216. Wzrost liczby mieszkań w latach 2012-2018 przedstawia poniższa tabela.

rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
liczba mieszkań ogółem	29603	29787	29873	30054	30174	30502	30603
liczba nowych mieszkań	216	184	86	181	120	328	101

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została zrealizowana m.in.: przy ul. Henryka Arctowskiego, w rejonie ul. Miechowickiej i Szymborskiej, przy ul. Juliusza Trzcńskiego, przy ul. 59 Pułku Piechoty, przy ul. Andrzeja Brończyka, a także w rejonie ul. Solankowej i Świętokrzyskiej. Natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna m.in. w rejonie ulic: Rąbińskiej, Szczęśliwej i Radosnej, Stefana Knasta, Szymborskiej. Na terenie miasta pozostaje jeszcze około 34,2 ha terenów niezabudowanych, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wyznaczają tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przeznaczone jest około 209 ha.

Natomiast z analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia wynika, że zgodnie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miasto Inowrocław, przyjętej uchwałą nr XXIV/350/08 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 29 października 2008 r., Inowrocław posiada ponad 475 ha terenów niezagospodarowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Stanowi to ok. 15,5 % powierzchni całkowitej Miasta. Rozwój mieszkalnictwa możliwy jest m.in. na: Osiedlu Uzdrawiskowym w rejonie ulic: Rąbińskiej, Batkowskiej, Warsztatowej i 59 Pułku Piechoty; Osiedlu Szymborze w rejonie ulic: Kolejowej, Wiejskiej, Kujawskiej, Wiktora Spornego; Osiedlu Mątwy w rejonie ulic: Polnej, Mątewskiej, Rzecznej, Wiejskiej, Wiktora Spornego; Osiedlu Solno w rejonie ulic: Szymborskiej, Tadeusza Kościelskiego, Bolesława Brodnickiego, Nowej; Osiedlu Stare Miasto w rejonie: projektowanej drogi łączącej ul. Toruńską z ul. Jacewską oraz ulicy Rzemieślniczej. Biorąc pod uwagę wieloletnie prognozy demograficzne dla województwa kujawsko-pomorskiego należy uznać, że powierzchnia terenów przeznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania jest wystarczająca dla rozwoju mieszkalnictwa.

Wobec powyższego i z powodu braku sprzeczności inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej objętej wnioskiem inwestora ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Inowrocławia, zasadnym jest ustalenie lokalizacji ww. inwestycji.

Przewodniczący Rady Miejskiej Inowrocławia

Tomasz Marcinkowski