

UCHWAŁA NR XII/119/2025
RADY MIEJSKIEJ W LUBRAŃCU
z dnia 15 lipca 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej

Na podstawie art. 7 ust. 4 w związku z art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm. ¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm. ²⁾)

RADA MIEJSKA
uchwala, co następuje:

- § 1.**
- 1.** Określa się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w gminie Lubraniec na działce o numerze geodezyjnym 694/28, obręb 0001 Miasto Lubraniec, położonej przy ulicy Kaliskiej, nr księgi wieczystej WL1W/00107091/9, zwanej dalej „inwestycją” lub „inwestycją mieszkaniową”.
 - 2.** Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 - 3.** Określa się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań:
 - 1) minimalną wynoszącą – 30,0 m²;
 - 2) maksymalną wynoszącą – 70,00 m².
 - 4.** Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:
 - 1) minimalną wynoszącą – 120,
 - 2) maksymalną wynoszącą – 140.
 - 5.** W zakresie inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej.
- § 2.** Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu: planowana inwestycja mieszkaniowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi jest zlokalizowana na terenie niezagospodarowanym i niezabudowanym. Brak utwardzeń gruntowych oraz dróg polnych. Na terenie występuje zieleń niska i średniowysoka. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy zapewnić wycinkę istniejących drzew po stronie południowej działki. Aktualnie działka porośnięta jest trawami polnymi, drzewami.
- § 3.**
- 1.** Określa się powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu poprzez wykonanie:
 - 1) sieci wodociągowej z przyłączem,
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości,
 - 3) instalacji elektrycznej z przyłączami,
 - 4) instalacji teletechnicznej z przyłączami,
 - 5) oświetlenia terenu.
 - 2.** Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:
 - 1) przewidywanego zaopatrzenia w media:
 - a) średnie zapotrzebowanie na wodę - ok. 50,0 m³/dobę na jeden budynek,
 - b) średnie zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci - ok. 200 kW na jeden budynek,
 - c) średnie zapotrzebowani na gaz do celów grzewczych – nie dotyczy,

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 527.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940.

- d) odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości, zgodnie z uzyskanymi warunkami – południowa część działki,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej – południowa część działki zgodnie z otrzymanymi warunkami od gestora sieci oraz na teren działki.
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych - co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej; dla projektowanych 132 mieszkań - minimum 198 miejsc postojowych,
 - 3) sposobu zagospodarowania odpadów: odpady będą gromadzone na terenie inwestycji w wyznaczonych miejscach (wiaty śmietnikowe) zgodnie z projektem zagospodarowania terenu; odbierane przez odbiorcę odpadów komunalnych.

§ 4. 1. Określa się planowany sposób zagospodarowania terenu, charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez:

- 1) inwestycja zakłada budowę czterech budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą. Budynki zaprojektowano na planie prostokąta z dostępem od strony północnej oraz południowej elewacji. W południowej części działki zaprojektowano wjazd oraz dojście do działki. W części południowej, wschodniej, zachodniej oraz w części między budynkami zlokalizowane są miejsca postojowe. Teren zostanie urządzone zielenią niską oraz wysoką. Dostęp komunikacyjny dla planowanej inwestycji przewidziano od południa. W zakresie uzbrojenia terenu przewiduje się wykonanie na zasadach wyznaczonych przez gestorów sieci:
 - a) sieci wodociągowej z przyłączem,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem lub szczelnego zbiornika na nieczystości,
 - c) instalacji elektrycznej z przyłączami,
 - d) instalacji teletechnicznej z przyłączami,
 - e) oświetlenia terenu.
 - 2) wskazanie lokalizacji inwestycji – zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rodzaj przeznaczenia terenu, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) koncepcje rozwiązań architektonicznych - zgodnie z załącznikami nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
 - 5) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej - zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
- 2. Określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:**
- 1) przeznaczenie budynków: zabudowa budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, kat. obiektu: XIII,
 - 2) całkowita powierzchnia terenu inwestycji - max 20 252,00 m²,
 - 3) powierzchnia zabudowy – max 2 500,00 m²,
 - 4) powierzchnie utwardzone – max 8 000,00 m²,
 - 5) powierzchnie biologicznie czynna - max 11000 m²,
 - 6) minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji – max 300,00 m²,
 - 7) wysokość zabudowy – max 17,00 m,
 - 8) liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem) – max 4 kondygnacje nadziemne,
 - 9) kształt dachu: dach płaski, jednospadowy, spadek max 5°.
- 3. Określa się dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko: inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).**

- § 5. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Lubraniec Miasto, Obręb 0001 Miasto Lubraniec, nr ewidencyjny działki 694/28, Nr Księgi wieczystej: WL1W/00107091/9.
- § 6. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.).
- § 7. Planowana inwestycja nie wymaga przejścia przez tereny dróg publicznych, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.).
- § 8. Nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków. Teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną formą ochrony zabytków, w tym na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.
- § 9. Integralną część niniejszej uchwały stanowią następujące załączniki:
- 1) załącznik nr 1 – „Projekt Zagospodarowania terenu” - granice terenu inwestycji mieszkaniowej,
 - 2) załącznik nr 2 – „Koncepcja architektoniczno-budowlana” – planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - 3) załącznik nr 3 – wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej.
- § 10. Traci moc Uchwała Nr XLIV/424/2023 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 14 czerwca 2023 r. poz. 4048).
- § 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Lubrańca.
- § 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu
Piotr Stawianowski

UZASADNIENIE

Konieczność podjęcia niniejszej uchwały wynika z istotnej zmiany parametrów oraz charakterystyki planowanej inwestycji ujawnionej przez inwestora – wnioskodawcę Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN – TORUŃSKI” Sp. z o.o. na etapie projektowania.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) wniosek inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej. Do wniosku nie zgłoszono uwag. Wpłynęły natomiast dwie opinie.

Pismem z dnia 13 czerwca 2025 r. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Bydgoszczy zaopiniował wniosek pozytywnie, nie zgłaszając uwag.

Dnia 24 czerwca 2025 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wystosował opinię, w której poinformował, że teren planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest poza obszarami poddanymi ochronie prawnej z tytułu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. Jednocześnie zgłosił uwagi dotyczące ochrony siedlisk gatunków chronionych, które dotyczą jednak etapu realizacji inwestycji, a nie samego wniosku ani zakresu regulacji niniejszej uchwały. Zatem, co do zasady, wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

Żadna z opinii nie stwarza konieczności zmiany pierwotnego wniosku ani uwzględnienia jej w treści uchwały.

Dla terenu inwestycji obowiązuje Uchwała Nr XLIV/424/2023 Rady Miejskiej w Lubrańcu z dnia 12 czerwca 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 14 czerwca 2023 r., poz. 4048), którą należy uchylić ze względu na zachowanie ładu przestrzennego oraz zasady techniki prawodawczej.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Lubrańcu
Piotr Stawianowski