



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 października 2022 r.

Poz. 7016

UCHWAŁA NR LIV/495/22 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie części działki o nr ewid.: 1214/29 w obręb Czempień zlokalizowanej w Czempiniu

Na podstawie art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie części działki o nr ewid.: 1214/29 w obrębie Czempień, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu.

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

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań: $\frac{3}{4}$ minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 7 400 m², $\frac{3}{4}$ maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań – 9 400 m², przy czym: $\frac{3}{4}$ minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 25 m², $\frac{3}{4}$ maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 200 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań w zespole 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie maksymalnie 176 mieszkań.

§ 5. W zakresie inwestycji nie planuje się funkcji usługowej i handlowej.

§ 6. Ustala się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) inwestycja będzie polegała na budowie zespołu 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z drogami i infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) na terenie objętym wnioskiem będzie zrealizowany układ drogowy wraz z chodnikami i infrastrukturą techniczną dla obsługi terenu, ponadto wewnętrzny układ komunikacyjny będzie przyłączony do ulicy Borówko Stare i docelowo do ulicy Dezyderego Chłapowskiego poprzez planowany zewnętrzny układ komunikacyjny w ramach inwestycji mieszkaniowej na działkach sąsiednich.
- 3) planowane budynki będą zlokalizowane w odległości co najmniej 5 m od planowanej drogi wewnętrznej i co najmniej 8 m od drogi powiatowej – ulicy Borówko Stare.

§ 7. Ustala się następujące powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Borówko Stare na warunkach gestora sieci – zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Czempiniu Sp. z o.o.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wzdłuż rzeki Olszynka na warunkach gestora sieci – zgodnie z zapewnieniem Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Czempiniu Sp. z o.o.;
- 3) przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej w ulicy Borówko Stare na warunkach gestora sieci – zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o.;
- 4) dostawa gazu z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicy Borówko Stare na warunkach gestora sieci – zgodnie z zapewnieniem DUON Dystrybucja Sp. z o.o.;
- 5) odprowadzanie wód deszczowych projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci; w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 6) obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej odbywać się będzie istniejącym zjazdem z drogi publicznej – ul. Borówko Stare, oraz poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości minimum 6,0 m łączącą się z zewnętrznym układem komunikacyjnym, którego finansowanie opierać się będzie na warunkach określonych w Umowie Partycypacyjnej z dnia 12 listopada 2021 r., zawartej pomiędzy Gminą Czempień a Novum Plus Sp. z o.o. Sp. k.

§ 8. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej na terenie części działki o nr ewid.: 1214/29 w obrębie Czempień, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu w zakresie:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:
 - a) wodę: do celów bytowo-gospodarczych: 60,9 m³/d, przeciwpożarowych: 10 dm³/s;
 - b) energię elektryczną: moc przyłączeniowa 970 kW;
 - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: 54,9 m³/d;
 - d) źródło ciepła: indywidualne kotłownie gazowe w każdym z budynków 960 kW;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych: minimum 1,5 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową;
- 3) sposobu zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaplanowano wyodrębnione miejsca czasowego selektywnego składowania odpadów stałych. Odpady będą systematycznie odbierane przez podmiot realizujący usługi wywozu odpadów stałych na terenie Gminy Czempień;
- 4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) na terenie wskazanym jako obszar inwestycji mieszkaniowej lokalizuje się zespół 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie maksymalnie 176 mieszkań) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
 - b) budynki będą zlokalizowane w odległości co najmniej 5,0 m od planowanej drogi wewnętrznej i co najmniej 8,0 m od drogi powiatowej – Borówko Stare;
 - c) powierzchnia zabudowy maksymalnie 15,2% powierzchni terenu inwestycji, przy czym powierzchnia biologicznie czynna minimum 43,3%;
 - d) planuje się nowe nasadzenia w postaci krzewów i niskich drzew oraz uregulowania niskiej zieleni w ostatnim etapie prac budowlanych;
- 5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia terenu objętego opracowaniem: część działki nr 1214/29 – pow. 19 897 m²;
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: projektowane budynki mieszkalne – 3 025,6 m² (15,2%);
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 8 617,0 m² (43,3%);

- d) maksymalna nawierzchnia utwardzona – 8 254,4 m² (41,5%);
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej: $\frac{3}{4}$ dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem MW1 do 31,0 m; $\frac{3}{4}$ dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem MW2 do 20,0 m; $\frac{3}{4}$ dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem MW3 do 38,0 m;
- f) wysokość budynków: dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem MW1, MW2, MW3 do 12,5 m;
- g) geometria dachu: dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych na załączniku graficznym nr 3 do uchwały symbolem MW1, MW2, MW3 dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 10°, wysokość głównej kalenicy do 13,0 m;
- h) przedmiotem inwestycji jest 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarzają pola elektromagnetycznego, nie emitują pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Ustala się nieruchomości na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) oznaczone według katastru nieruchomości:

- a) jednostka ewidencyjna: Czempień,
- b) obręb ewidencyjny: Miasto Czempień,
- c) numer działki ewidencyjnej: 1214/29 (inwestycja lokalizowana na części działki);

2) zapisane w księdze wieczystej numer: PO1K/00046181/5, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kościanie.

§ 10. W ramach planowanej inwestycji nie ustala się 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

§ 11. W ramach planowanej inwestycji nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538).

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego uchwalonym na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) ani nie znajduje się w obszarze rewitalizacji, uchwalonym zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485);
- 2) planowana inwestycja znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją z dnia 7 sierpnia 2008 r., pod nr rejestru 691/Wlkp/A, planowana inwestycja leży w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) mając na uwadze powyższe ustala się zakaz jakichkolwiek działań mogących spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, jego uszkodzenie lub zniszczenie;
- 4) planowana inwestycja zlokalizowana jest w Zespole Stanowisk Archeologicznych nr 15 ujętym w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują przepisy jak dla gminnej ewidencji zabytków;
- 5) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne i wykonanie tych badań;
- 6) wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916 z późn. zm.);

- 7) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 z późn. zm.) w tym dotyczących historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Czempin

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

(-) Maciej Głochowiak

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIV/495/22
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 28 września 2022 r.



Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIV/495/22
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia 28 września 2022 r.

