



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 listopada 2025 r.

Poz. 8537

UCHWAŁA NR 175/2025 RADY MIEJSKIEJ W JASTROWIU

z dnia 17 listopada 2025 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na parterze wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną położonej w Jastrowiu przy ul. Aleja Wolności.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz.1153) oraz art.7 ust.4 i 5, art.8 ust.1 oraz art.20 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024r. poz.195; z 2025r. poz.527, poz.1077) – Rada Miejska w Jastrowiu uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na parterze budynku wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną położonej w Jastrowiu przy ul. Aleja Wolności na działkach o nr ewidencyjnych 1202/2, 1202/3 i 1202/7 w obrębie ewidencyjnym Jastrowie.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) „Projekt zagospodarowania terenu”, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) „Widok elewacji”, stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) „Widok elewacji”, stanowiący załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) „Rzut parteru”, stanowiący załącznik Nr 4 do uchwały;
- 5) „Rzut pierwszego piętra”, stanowiący załącznik Nr 5 do uchwały;
- 6) „Rzut drugiego piętra” stanowiący załącznik Nr 6 do uchwały;
- 7) „Rzut trzeciego piętra”, stanowiący załącznik Nr 7 do uchwały.

§ 3. Ustala się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania:

- minimalna – 30,00 m²,
- maksymalna – 80,00 m².

§ 4. Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:

- minimalna – 32,
- maksymalna – 36.

§ 5. W ramach inwestycji planuje się realizację działalności handlowej i usługowej, których łączna powierzchnia nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań. Część handlowo-usługowa zlokalizowana będzie w parterze budynku od strony ul. Aleja Wolności.

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

- 1) w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się na działkach 1202/2, 1202/3 i 1202/7 obręb Jastrowie budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług w parterze wraz z urządzeniami budowlanymi z nim powiązanymi i robotami budowlanymi niezbędnymi do obsługi i prawidłowego wykonania prac;
- 2) w ramach inwestycji zrealizowane zostaną również:
 - a) wjazdy na parkingi naziemne,
 - b) miejsca postojowe i nawierzchnie utwardzone na działkach 1202/3 i 1202/7,
 - c) przyłącze wody,
 - d) przyłącze kanalizacyjne sanitarne,
 - e) przyłącze energetyczne,
 - f) przyłącze do sieci gazu ziemnego,
 - g) wewnętrzna linia zasilająca budynek,
 - h) oświetlenie terenu na działkach 1202/2, 1202/3 i 1202/7,
 - i) miejsce gromadzenia nieczystości stałych – pomieszczenie w budynku służące gromadzeniu odpadów,
 - j) elementy małej architektury.

§ 7. Zmiany istniejącego uzbrojenia terenu w powiązaniu z planowaną inwestycją obejmują budowę infrastruktury służącej obsłudze projektowanego budynku, tj. budowę przyłączy do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłej i energetycznej.

§ 8. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu poprzez:

- 1) przyłącze wody - z sieci miejskiej;
- 2) przyłącze kanalizacyjne sanitarne - do kolektora sanitarnego miejskiego;
- 3) przyłącze energetyczne i lokalizacja szafki - w granicy działki;
- 4) przyłącze gazu ziemnego do budynku - z istniejącej sieci;
- 5) doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych.

§ 9. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: do 288 m³/miesiąc; zapotrzebowanie w energię: sumaryczne roczne jednostkowe zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną: 65 kWh/(m²rok);
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: ogólna moc = $P = 100,00$ kW — dla całego budynku. Energia elektryczna zapewniona projektowanym przyłączem na warunkach operatora sieci oraz z projektowanych rozwiązań fotowoltaicznych, zlokalizowanych na dachu budynku;
- 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków: ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą poprzez projektowane przyłącze do miejskiego kolektora sanitarnego;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachu budynku mieszkalnego oraz z terenów utwardzonych na teren własny działki inwestora;
- 5) energia ciepła do budynku – poprzez przyłącze gazu ziemnego;
- 6) doprowadzenie rozwiązań teletechnicznych z istniejących rozwiązań teletechnicznych operatorów zewnętrznych;
- 7) minimalna liczba miejsc postojowych: 1,5-krotność liczby mieszkań;
- 8) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany będzie na działkach 1202/7, 1202/2 oraz 1202/3,

- b) wymagane miejsca postojowe dla mieszkańców zapewnione będą na terenie inwestycji w liczbie nie mniejszej niż 1,5-krotności liczby mieszkań. Miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych zapewnione będą w liczbie 1 miejsca (wliczone do łącznej sumy miejsc postojowych). Dojazd zapewniony będzie drogą wewnętrzną (dz. dr 1202/9),
 - c) miejsce gromadzenia nieczystości stałych – pomieszczenie w budynku służące gromadzeniu odpadów,
 - d) funkcja obiektu kubaturowego - budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działkach 1202/7, 1202/2 oraz 1202/3. Liczba kondygnacji - IV naziemne mieszkalne,
 - e) dojazd zapewniony będzie drogą wewnętrzną (dz. nr ewid. 1202/9),
 - f) dostęp do budynku z poziomu parteru, dostęp do lokali na wyższych kondygnacjach komunikacji pionową — klatką schodową i dźwigiem osobowym, dostosowanym dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami,
 - g) na działkach 1202/7, 1202/2 oraz 1202/3 zlokalizowane zostaną również: nawierzchnie utwardzone (43 miejsca postojowe dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowej w tym 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych, dojścia pieszce, opaski przy budynku, powierzchnia pod stojaki rowerowe, powierzchnie utwardzone pod balkonami w przyziemiu) oraz 11 garaży indywidualnych,
 - h) dopuszcza się etapową realizację planowanej inwestycji,
 - i) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową i charakterystykę zabudowy określają załączniki 2, 3, 4, 5, 6 i 7 do uchwały.
- 9) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 3048 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku: 850 m²,
 - c) powierzchnia terenów utwardzonych 1330,73 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna (tereny zielone i nieutwardzone): 867,27 m²,
 - e) minimalny udział projektowanego na terenie inwestycji mieszkaniowej ogólnodostępnego, nieogrodzonego i urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w stosunku do zaprojektowanego terenu biologicznie czynnego: 50%,
 - f) maksymalna wysokość budynku: 13,50m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - h) geometria dachu: dach płaski,
 - i) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- działka o nr ewidencyjnym 1202/2 obręb ewidencyjny Jastrowie zapisana w księdze wieczystej nr PO1Z/00039788/0,
- działka o nr ewidencyjnym 1202/3 obręb ewidencyjny Jastrowie zapisana w księdze wieczystej nr PO1Z/00039788/0,
- działka o nr ewidencyjnym 1202/7 obręb ewidencyjny Jastrowie zapisana w księdze wieczystej nr PO1Z/00039788/0

§ 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.35 ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024r. poz.195 ze zm.).

§ 12. 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 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024r. poz.195 ze zm.).

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

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego Jastrowia wraz z nawarstwieniami kulturowo – osadniczymi wpisanymi do rejestru zabytków pod numerem 684/Wlkp/A decyzją z dnia 15 lipca 2008r. oraz występowania na tym obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego stan. 50 obszar AZP 31-27/56 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na realizującego przedsięwzięcie nakłada się obowiązek:
 - a) prowadzenia badań archeologicznych podczas robót budowlano-ziemnych w formie stałej obserwacji (nadzorowania prowadzonych prac ziemnych na etapie odhumusowania pod rygorem przekształcenia ich w ratownicze badania wykopaliskowe w przypadku odsłonięcia nawarstwień kulturowych i obiektów kulturowych. Przed rozpoczęciem prac ziemnych inwestor winien wyznaczyć uprawnionego archeologa lub jednostkę archeologiczną i wspólnie z nim złożyć do WUOZ w Poznaniu, Delegatura w Pile wniosek o pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych,
 - b) elewacje budynku mieszkalnego wielorodzinnego powinny zostać wykonane w kolorystyce stonowanej, jednorocznej, pastelowej, aby nie stanowiły dominanty wizualnej w zabytkowym otoczeniu.

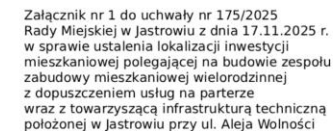
§ 14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Jastrowie.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
(-) Aleksandra Ciołek-Kruszyńska

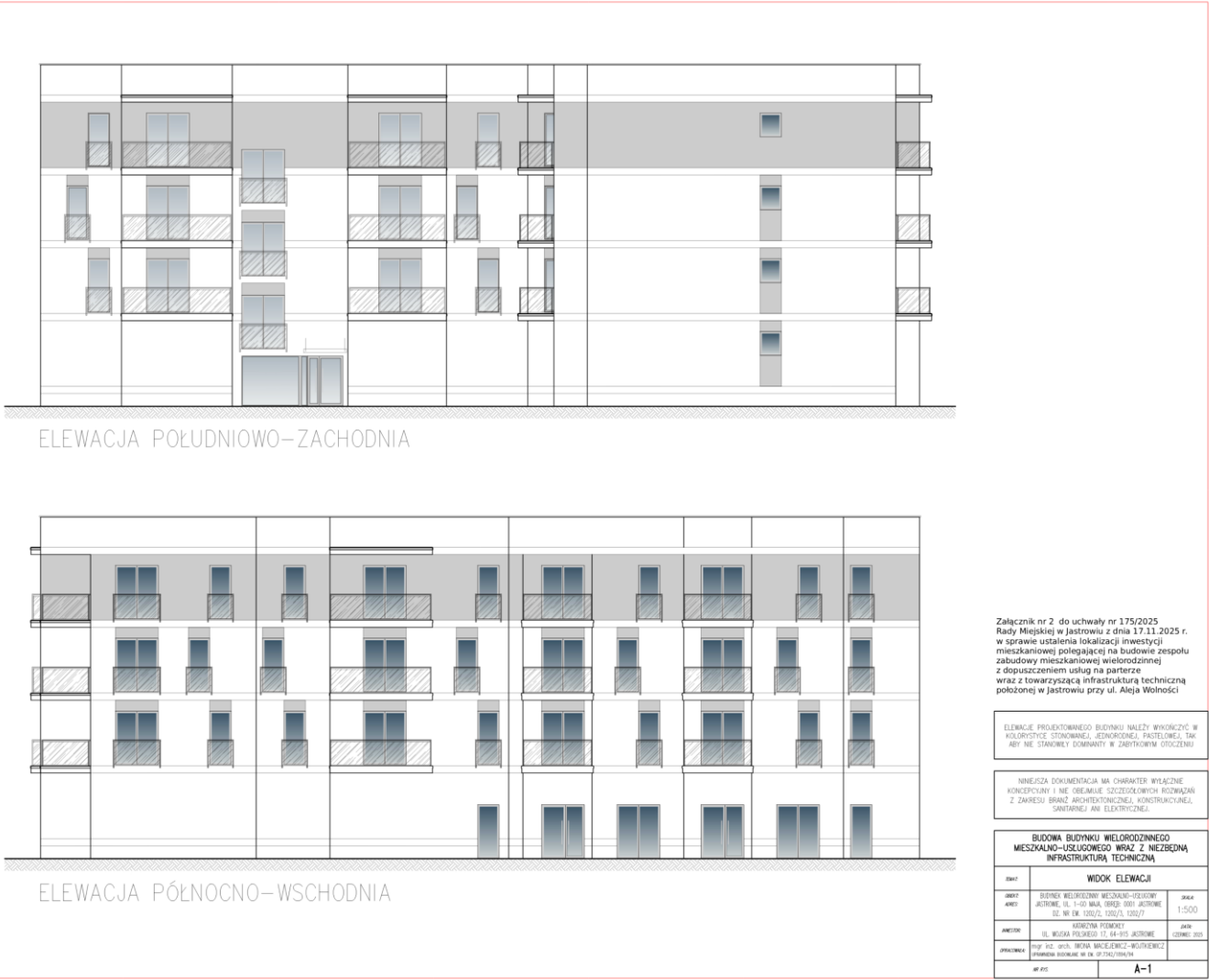


Legenda:

	PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	PROJEKTOWANE MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW ZŁOŻYSHANE WNIWTRZ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE UTWARDZENIE Z KOSTKI BETONOWEJ gr. 6cm
	PROJEKTOWANE UTWARDZENIE Z KOSTKI BETONOWEJ gr. 8cm
	PROJEKTOWANE UTWARDZENIE Z KOSTKI AZUROWEJ gr. 8cm; 40%
	PROJEKTOWANE TERENY BIOLOGICZNE CZYNNE
	PROJEKTOWANE TERENY BIOLOGICZNE CZYNNE URZĄDZONE JAKO TEREN WPOYCYNKI I REKREACJI
	PROJEKTOWANE MIEJSCE POSTOJOWE 2,5x5,0m/2,5x6,0m - 43szt
	PROJEKTOWANE MIEJSCE POSTOJOWE - UŻYTKOWNIK NIEPEŁNOSPRAWNY - 1szt.
	SĄSIĘDNI ZABUDOWANA
	PROJEKTOWANE WEJŚCIA DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE WJAZDY DO GARAŻU - 11szt.
	KOMUNIKACJA ZA POŚREDNICTWEM ISTNIEJĄCYCH ZAJAZDÓW
	GRANICA TERENU OBIĘTEGO INWESTYCJĄ

NINIEJSZA DOKUMENTACJA MA CHARAKTER WYŁĄCZNIE KONCEPCYJNY I NIE OBEJMUJE SZCZEGÓŁOWYCH ROZWIĄZAŃ Z ZAKRESU BRANŻ ARCHITEKTONICZNEJ, KONSTRUKCYJNEJ, SANITARNEJ ANI ELEKTRYCZNEJ.

BUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO MIESZKALNO-USŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBIĘDĄ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA			
ZNAK:	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
OBJĘT. AREAL	BUDYNKI WIELORODZINNE MIESZKALNO-USŁUGOWE USTAWIŁE, 1-10 MAJA, OBEJMUJĄCE 100% JAKOSTEJ DZ. NR DZ. NR 1202/2, 1202/3, 1202/7		SKALA 1:500
ANEXS:	KATARZYNA PODKOŃSKA UL. WOLSKA POLSKA 17, 64-815 JASTROWIE		DATA CZERWIEC 2015
OPRACOWAŁ:	mgr inż. inż. IWONA MACIEJEWICZ-WOJTKIEWICZ PRACOWNIA BUDOWLANA NR DZ. 59-7462/1894/94		
	NR 875	P-1	





ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA



ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA

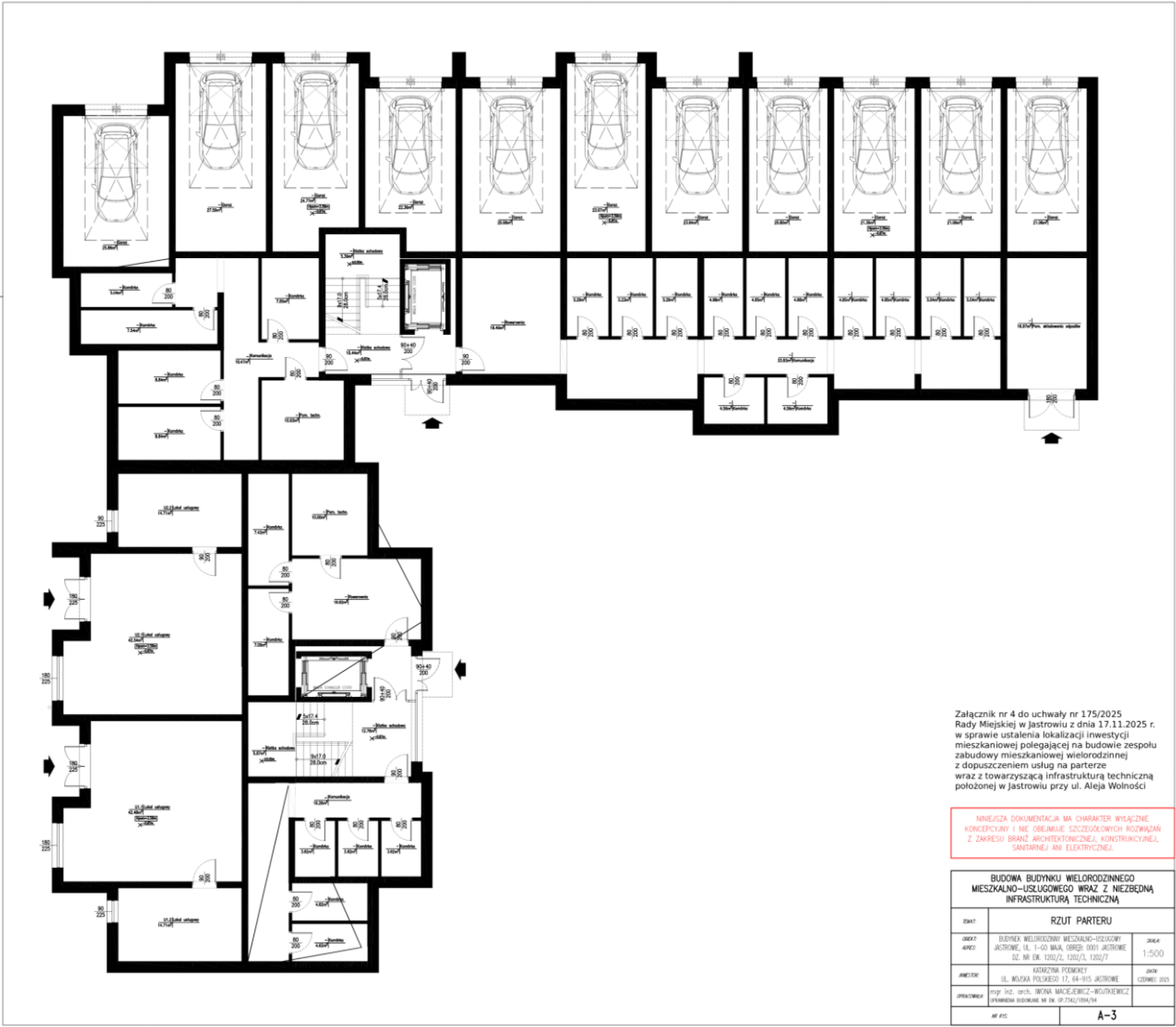
Załącznik nr 3 do uchwały nr 175/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 17.11.2025 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji
mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
z dopuszczeniem usług na parterze
wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną
położonej w Jastrowiu przy ul. Aleja Wolności

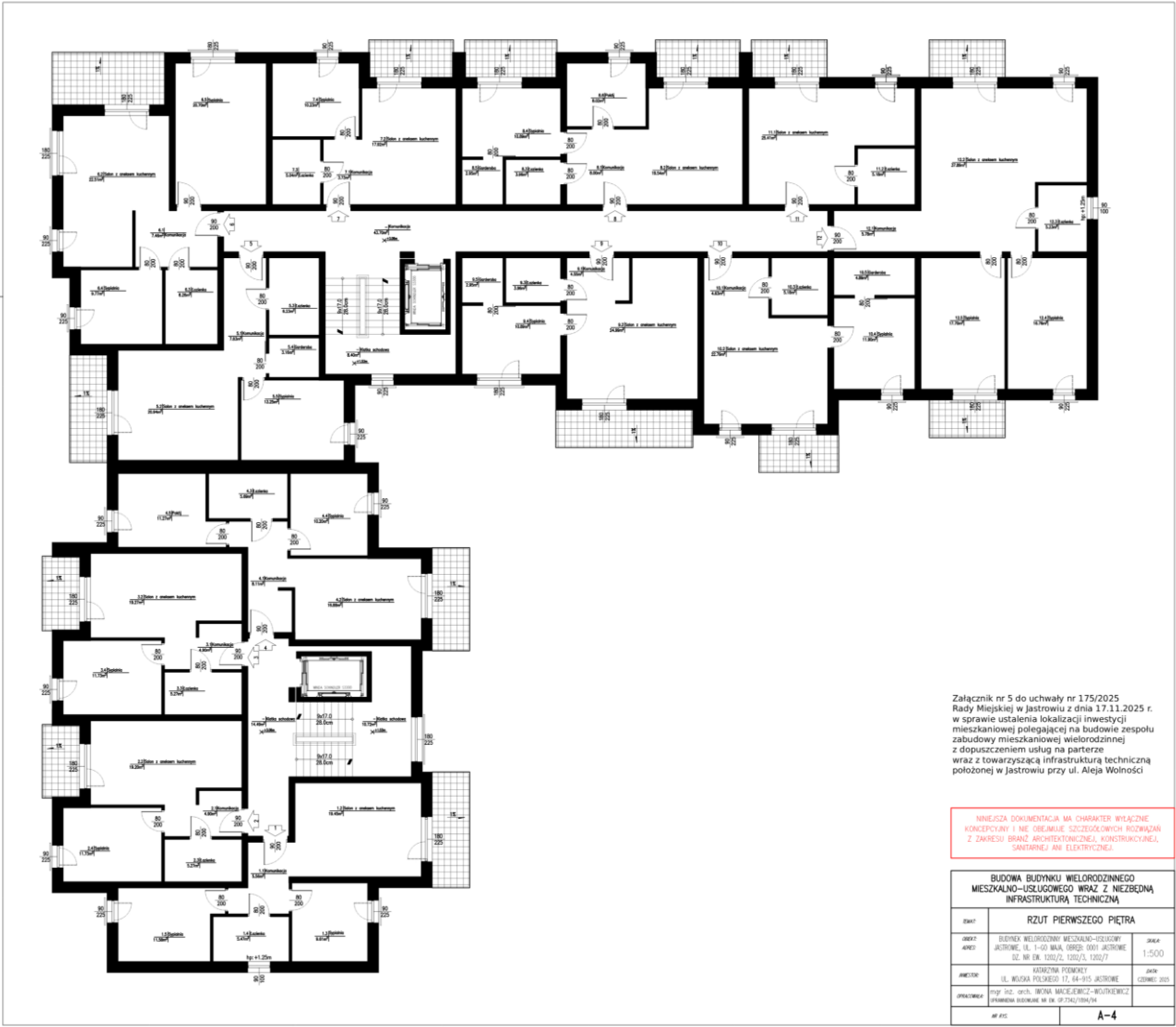
ELEWACJE PROJEKTOWANEGO BUDYNKU NALEŻY WYKONCZYĆ W
KOLORYSTYCE STONOWANEJ, JEDNOKOLORNEJ, PASTELOWEJ, TAK
ABY NIE STANOWIŁY KONTRASTU W ZABIEGIOWYM OTOCZENIU

NINIEJSZA DOKUMENTACJA MA CHARAKTER WYŁĄCZNE
KONCEPCYJNY I NIE OBEJMUJE SZCZEGÓŁOWYCH ROZWIĄZAŃ
Z ZAKRESU BRANŻ ARCHYTEKTONICZNEJ, KONSTRUKCYJNEJ,
SANITARNEJ ANI ELEKTRYCZNEJ.

BUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO
MIESZKALNO-USŁUGOWEGO WRAZ Z NECZĘSTĄ
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

WIDOK ELEWACJI			
DATA	BUDOWA WIELORODZINNEGO MIESZKALNO-USŁUGOWEGO		SKALA
ANOT.	AUTOREN: UL. 1-10 WIAŁ. WROD. 1000 JASTROWIEC UL. NR DK 100/2, 100/3, 100/7		1:500
ANOT.	KONSTRUKTOR: UL. WROD. 1000 JASTROWIEC		DATA
OPIS	PROJ. PŁ. WRAZ. WRAZ. BUDOWY WIELORODZINNEGO		DATA
OPIS	STANOWISKO BUDOWY W UL. 100/2, 100/3, 100/7		DATA
ANOT.		A-2	





Załącznik nr 5 do uchwały nr 175/2025
Rady Miejskiej w Jastrowiu z dnia 17.11.2025 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji
mieszaniowej polegającej na budowie zespołu
zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
z dopuszczeniem usług na parterze
wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną
położonej w Jastrowiu przy ul. Aleja Wolności

WNIOSZA DOKUMENTACJA MA CHARAKTER WYŁĄCZNE KONCEPCyjNY I NIE OBEJMUJE SZCZEGÓŁOWYCH ROZWIĄZAŃ Z OBLASZCZĄ BRANŻ ARCHYTEKTONICZNEJ, KONSTRUKCYJNEJ, SANITARNEJ ANI ELEKTRYCZNEJ.			
BUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO MIESZKALNO-USŁUGOWEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ			
RZUT PIERWSZEGO PIĘTRA			
DATA	BRANŻ	SKALA	
17.11.2025	BUDOWNICTWO MIESZKALNO-USŁUGOWE JASTROWIE, UL. 1-GO MAJA, ODRĘB. 0001 JASTROWIE DZ. NR ODR. 1026/2, 1026/3, 1026/7	1:500	
INWESTOR	WŁAŚCICIEL	PROJEKTANT	
STOW. GOS. 0001-0001 WOTNA WŁAŚCICIEL-RODZINNY STOW. GOS. 0001-0001 WOTNA WŁAŚCICIEL-RODZINNY	STOW. GOS. 0001-0001 WOTNA WŁAŚCICIEL-RODZINNY	STOW. GOS. 0001-0001 WOTNA WŁAŚCICIEL-RODZINNY	
M. 010		A-4	

