

**UCHWAŁA**  
**Nr XXVI/208/20**  
**Rady Miejskiej w Czempiniu**  
**z dnia 28 września 2020 roku**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28  
i 673/3 w obrębie Czempiń, przy ulicy Borówko Stare 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 2020 r. poz. 219 i 471), 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:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempiń, 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:

- Minimalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3800 m<sup>2</sup>
- Maksymalna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 5180 m<sup>2</sup>

**§ 4.**

Ustala się liczbę mieszkań:

- W dwóch zespołach budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej łącznie 12 mieszkań
- W zespole czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie 96 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 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z drogami i infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) zespół zabudowy będzie tak uformowany, aby zachować oś widokową od mostku pieszego od strony zachodniej do dominanty w istniejącym budynku na terenie inwestycji;
- 3) wzdłuż tej osi widokowej zrealizowany będzie wewnętrzny układ drogowy wraz z chodnikami dla obsługi terenu – wewnętrzny układ komunikacyjny będzie przyłączony do ulicy Borówko Stare i docelowo do ulicy Dezyderego Chłapowskiego. 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 6,0 m łączącą się z zewnętrznym układem komunikacyjnym, którego finansowanie opierać się będzie na warunkach wskazanych w umowie partycypacyjnej z dnia 28 września 2020 r. zawartej pomiędzy Gminą Czempień a **Novum Plus Sp. z o.o.**

## § 8.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempin, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu w zakresie:

- 1) przewidywanego średniego zapotrzebowania na:
  - a) wodę: 37,8 m<sup>3</sup>/d;
  - b) energię elektryczną: 430,4 kW;
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: 34 m<sup>3</sup>/d;
  - d) źródło ciepła 1 349 544 kWh / rok;
  - e) indywidualne kotły gazowe w każdy z budynków 123 000 m<sup>3</sup> / rok;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:
  - a) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 144 stanowiska, tj. 1,5 stanowisko na lokal mieszkalny
  - b) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 24 stanowiska, tj. 2 stanowiska na lokal mieszkalny, przy czym 12 miejsc postojowych realizowanych w bryle budynku (tj. 1 stanowisko na lokal mieszkalny);
- 3) sposobu zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaplanowano wyodrębnione miejsce czasowego selektywnego składowania odpadów stałych. Odpady będą systematycznie odbierane przez podmiot realizujący usługi wywozu odpadów stałych na terenie Gminy Czempin;
- 4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie wskazanym jako obszar inwestycji mieszkaniowej lokalizuje się 2 zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w jednym (łącznie 12 mieszkań) oraz w zespole cztery budynki mieszkalne wielorodzinne (łącznie 96 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 nie przekroczy 30% powierzchni terenu inwestycji, natomiast powierzchnia biologicznie czynna wyniesie minimum 25%;
  - d) Planuje się nowe nasadzenia w postaci krzewów i niskich drzew oraz uregulowania niskiej zieleni w ostatnim etapie prac budowlanych;
  - e) elementem uzupełniającym zagospodarowanie terenu jest wyznaczone miejsca dla placu zabaw w sposób określony na załączniku graficznym nr 3 do uchwały,
- 5) charakterystycznych parametrów techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
  - a) powierzchnia terenu objętego opracowaniem:

- działka nr 1214/28 – pow. 14 798,0 m<sup>2</sup>
  - działka nr 673/3 – pow. 263,0 m<sup>2</sup>
  - SUMA: 15 061 m<sup>2</sup> (100%)
- b) powierzchnia zabudowy:
- istniejące budynki – 1 870,0 m<sup>2</sup> (12,4%)
  - projektowane budynki mieszkalne – 2 180,0 m<sup>2</sup> (14,5%)
  - SUMA: 4 050,0 m<sup>2</sup> (26,9%)
- c) powierzchnia biologicznie czynna – 5 400,0 m<sup>2</sup> (35,8%)
- d) nawierzchnia utwardzona – 5 611 m<sup>2</sup> (37,3%)
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
- dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych dla jednej pary budynków do 20,0 dla drugiej pary budynków do 31,0 m;
  - dla planowanych 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole: do 45,0 m każdy z zespołów;
- f) wysokość budynków:
- dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie 12,5 m;
  - dla planowanych 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole: maksymalnie 7,5 m, z dopuszczeniem dla pary segmentów środkowych maksymalnie 8,5 m;
- g) geometria dachu
- dla planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 10°, wysokość głównej kalenicy do 12,5 m;
  - dla planowanych 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 10°, wysokość głównej kalenicy do 7,5 m, z dopuszczeniem dla pary segmentów środkowych do 8,5 m;
- h) przedmiotem inwestycji są 4 budynki mieszkalne wielorodzinne oraz 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (dwa szeregi po 6 segmentów), 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: 1214/28, 673/3;
- 2) zapisane w księdze wieczystej numer: PO1K/00057425/8, 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 2020 r. poz. 219 i 471).

#### **§ 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 2020 r. poz. 219 i 471).

#### **§ 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 2020 r. poz. 282 z późn. zm.) ani nie znajduje się w obszarze rewitalizacji, uchwalonym zgodnie z ustawą o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 802 z późn. zm.);
- 2) planowana inwestycja znajduje się w obszarze historycznego układu urbanistycznego objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją z dnia 07 sierpnia 2008 r., pod nr rejestru 691/Wlkp/A, planowana inwestycja leży w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) planowana inwestycja znajduje się na terenie zespołu folwarcznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości;
- 4) mając na uwadze powyższe ustala się zakaz jakichkolwiek działań mogących spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, jego uszkodzenie lub zniszczenie;
- 5) planowana inwestycja zlokalizowana jest w Zespole Stanowisk Archeologicznych nr 15 ujętym w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, dla której obowiązują przepisy jak dla gminnej ewidencji zabytków;
- 6) w przypadku stwierdzenia śladów stanowisk archeologicznych nakaz uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne i wykonanie tych badań;

- 7) 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 2020 r., poz. 55 z późn. zm.);
- 8) 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 2020 r., poz. 1219) 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.

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XXVI/208/20**  
**Rady Miejskiej w Czempiniu**  
**z dnia 28 września 2020 roku**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28  
i 673/3 w obrębie Czempień, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu.**

Na podstawie 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), dalej ustawy, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej Inwestor wystąpił za pośrednictwem Burmistrza Gminy Czempień z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej do Rady Miejskiej w Czempiniu.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempień, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu, jest wniosek Inwestora, który do Urzędu Gminy w Czempiniu wpłynął dnia 6 lipca 2020 r.

Na podstawie art. 7 ust 12 ustawy organ powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, natomiast na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy organ wystąpiło wymagane prawem uzgodnienia do właściwych instytucji. Termin na przekazanie opinii i uzgodnień wynikających z art. 7 ust 12 i 14 ustawy upłynął w dniu 4 sierpnia 2020 r. Uzyskane opinie i uzgodnienia nie wpłynęły na konieczność modyfikacji przez Inwestora wniosku. Opinie, uwagi oraz wyniki dokonanych uzgodnień Burmistrz Gminy Czempień przedkłada Radzie Miejskiej w Czempiniu.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2020 r. Inwestor odniósł się do opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej składając wyjaśnienia.

Rada gminy, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy, podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Inwestora wniosku. Zgodnie z art. 7 ust. 5 ustawy, termin ten może zostać wydłużony do 30 dni, natomiast o przedmiotowym wydłużeniu Przewodniczący Rady gminy jest obowiązany powiadomić Inwestora podając powody opóźnienia i wskazując nowy termin podjęcia uchwały w sprawie. W przedmiotowym przypadku 60 dniowy termin upłynął w dniu 04 września 2020 r. Z uwagi na skomplikowany charakter sprawy Przewodniczący Rady Miejskiej w Czempiniu pismem z dnia 03 września 2020 r., zawiadomił że nie jest możliwe wywiązanie się z terminu nałożonego przepisami art. 7 ust 4 ustawy. Jednocześnie poinformował, o wydłużeniu terminu do dnia 02 października 2020 r.

Rada, podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy a także potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z uwagi na bliskość terenów Gminy Czempin do miasta Poznań, Czempin wraz z miejscowościami położonymi na trasie Wrocław - Poznań, stają się sypialnią miasta Poznań, co rodzi problemy z niedostateczną liczbą mieszkań. Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami przyjętymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czempin, zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r. Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na teren objęty niniejszą uchwałą dnia 16 marca 2020 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy znak RG.6730.116.2019.MD dla inwestycji polegającej na budowie 2 zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w zespole oraz 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z drogami i infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o nr ewid. 1214/28 i 673/3 obręb Czempin, gmina Czempin

Mając na uwadze powyższe, podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.