

Zibo - Kuśnierek Sp.j  
64-100 Leszno  
Miernicza 4

Leszno, dnia 25.10.21



**BURMISTRZ GMINY CZEMPIŃ**  
**64-020 Czempin, ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25**

Proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku dotyczącego inwestycji polegającej na budowie pięciu domów mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej na części działki o numerze ewid. 73/12 zlokalizowanej w Czempiniu.

**Dane inwestycji:**

1) Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia mieszkań (w skali całej inwestycji):

- minimalna powierzchnia mieszkań: 7 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia mieszkań: 9 500 m<sup>2</sup>.

2) Planowana ilość mieszkań (w skali całej inwestycji):

- minimalna: 120
- maksymalna: 149

3) Struktura mieszkaniowa:

- minimalna wielkość mieszkania: 32 m<sup>2</sup>
- maksymalna wielkość mieszkania: 68 m<sup>2</sup>

4) Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkańców:

- minimalna liczba mieszkańców: 268,
- maksymalna liczba mieszkańców: 340.

5) Przeznaczenie obiektów: funkcja mieszkaniowa.

### Charakterystyka inwestycji:

- Zapotrzebowanie na wodę użytkową:

$Q_{\text{dobowe średnie}}=53900 \text{ l/d}$ ,

- Zapotrzebowanie na wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru: 10 l/s.

- Sposób i ilość odprowadzania ścieków sanitarnych:

Ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci w ilości  $Q_{\text{godzinowemax}}=6156 \text{ l/h}$ .

- Sposób odprowadzania ścieków deszczowych:

Wody deszczowe zagospodarowane zostaną na terenie działki i rozsączone do gruntu.

- Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 797,68 kW.

- Projektowana liczba miejsc postojowych:

Na terenie inwestycji projektuje się łącznie 210 miejsc postojowych, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych.

- Sposób zagospodarowania odpadów:

Odpady komunalne gromadzone będą w pojemnikach zlokalizowanych na wydzielonym utwardzonym placu w bliskim sąsiedztwie miejsc parkingowych w odległości nie większe niż 80m od obiektów mieszkalnych. Odpady odbierane będą przez wyspecjalizowaną firmę i zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

- Charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

Projektuje się obiekty niepodpiwniczone trzy i czterokondygnacyjne na planie nieregularnych prostokątów. Obiekty stanowią zwartą bryłę. Elewacje wykończono z wysokiej jakości materiałami, w tym płyt włókno cementowe. Zaprojektowano mieszkania o zróżnicowanej strukturze metrażowej, doświetlone dużymi oknami.

Przez centralną część działki biegnie główna oś komunikacyjna.

Plac zabaw oraz miejsce rekreacji zlokalizowano w południowo zachodniej części terenu.

### 6) Charakterystyczne (szacowane) parametry techniczne inwestycji:

- Maksymalna wysokość zabudowy: **13,5 m**
- Maksymalna szerokość frontowa obiektu: **66 m**
- Maksymalna szerokość boczna obiektu: **15,5 m**
- Maksymalna liczba kondygnacji: **4**
- Geometra dachu: dach płaski,

### 7) Bilans terenu dla części działki 73/12 na której realizowana będzie inwestycja.

- Powierzchnia terenu objętego wnioskiem: **17 471.26 m<sup>2</sup>**
- Minimalna powierzchnia zabudowy: **3 472.61 m<sup>2</sup>**

*Co stanowi 20% powierzchni terenu na którym inwestycja będzie realizowana.*

*Dla przedmiotowej inwestycji wnioskuje się o maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%*

- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna: **6 222.76 m<sup>2</sup>**

*Co stanowi 35% powierzchni terenu na którym inwestycja będzie realizowana.*

*Dla przedmiotowej inwestycji wnioskuje się o minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%.*

- Powierzchnia utwardzona: **7 775.89 m<sup>2</sup>**
- Kubatura obiektów brutto: **12 900 m<sup>3</sup>**

8) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

- Projektowana zabudowa nie będzie wytwarzać emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych,
- W ramach inwestycji nie przewiduje się wycinki drzew objętych decyzją administracyjną,
- Powierzchnia, która ulegnie przekształceniu w ramach inwestycji nie przekroczy granicznych wartości wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

9) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

Nr księgi wieczystej: **PO1K/00044349/7.**

Inwestycja realizowana będzie na części działki nr 73/12. Zakres inwestycji pokazano w załączniku nr 4.

10) Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

*Teren w obowiązującym, na dzień składania wniosku, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, zatwierdzony uchwałą nr Uchwała Nr XIV/91/19 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 23 września 2019 r. przeznaczony jest pod tereny dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku studium symbolem MU.*

11) Inwestycja mieszkaniowa posiada:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej,  
parametry drogi spełniają wymagania ochrony przeciwpożarowej, szerokość drogi min. 6m,
- dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- dostęp do sieci elektroenergetycznej,

- dostęp do przystanku komunikacyjnego w odległości nie większej niż 1000m. (załącznik nr 2),
- dostęp do szkoły podstawowej w odległości nie większej niż 3000m. (załącznik nr 2),
- dostęp do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3000m. (załącznik nr 2).

Zgodnie z powyższym inwestycja spełnia standardy urbanistyczne ujęte w Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

#### 12) Etapowanie inwestycji

Inwestycja będzie etapowana. Każdy budynek realizowany będzie w ramach odrębnego etapu. Kolejność realizacji inwestycji wyznacza się od zachodniej części działki.

#### Załączniki do wniosku:

- 1) Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządzoną na mapie zasadniczej (załącznik nr 1 do wniosku),
- 2) Analizę powiązania komunikacyjnego planowanej inwestycji z publiczną komunikacją miejską, budynkiem szkoły podstawowej oraz przestrzenią miejską rekreacyjną (załącznik nr 2 do wniosku),
- 3) Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu (załącznik nr 3 do wniosku),
- 4) Graficzne przedstawienie zakresu działki 73/12 na której realizowana będzie inwestycja (załącznik nr 4 do wniosku),
- 5) Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 niniejszej ustawy (załącznik nr 5 do wniosku),
- 6) Zaświadczenia burmistrza gminy o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej,
- 7) KRS inwestora,
- 8) Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego projektanta koncepcji architektonicznej.



(podpis wnioskodawcy)

ZIBO - KLIŚNIEREK SPÓŁKA JAWNA  
ul. Miernicza 4, 64-100 Leszno  
NIP 6972381984 REGON 389092733