

1. Opis inwestycji

Planowana inwestycja polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na części działki o nr ewid. 1214/29, w miejscowości Czempiń, gmina Czempiń. Na obszarze inwestycji znajduje się kompleks zabudowań folwarku wchodzącego w skład majątku ziemskiego Borówko Stare. Obecne zabudowania powstały w drugiej połowie XIX i na początku XX w. Borówko dawniej stanowiło osobną wieś i jako wieś istniało do ok. 1832 r., po czym zostało wcielone w tkankę miejską i nazwane Borówkiem Starym.

Inwestycja polegała będzie na budowie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z drogami i infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja jest przewidziana na części działki o nr ewid. 1214/29 obręb Czempiń, gmina Czempiń. Koncepcja nie uwzględnia części działki przeznaczonej pod planowaną budowę drogi łączącej teren planowanej zabudowy mieszkaniowej na działkach 1214/28 i 673/3 z ulicą Dezyderego Chłapowskiego. Realizacja tego przedsięwzięcia jest przedmiotem umowy partycypacyjnej pomiędzy Gminą Czempiń a Novum Plus Sp. z o.o. Sp. komandytowa. Przedmiotowa umowa stanowi załącznik do niniejszego wniosku.

Wewnętrzny układ komunikacyjny będzie przyłączony do ulicy Borówko Stare oraz docelowo do ulicy Dezyderego Chłapowskiego, przez planowaną do realizacji drogę, która powstanie na terenie części przedmiotowej działki nie będącej przedmiotem niniejszej koncepcji. Planowana inwestycja będzie podłączona do istniejących sieci, znajdujących się w otoczeniu terenu. Do sieci wodociągowej, gazowej i energetycznej w ulicy Borówko Stare oraz do sieci kanalizacyjnej znajdujących się wzdłuż rzeki Olszynki.

Powierzchnia zabudowy wyniesie 15,2% powierzchni terenu inwestycji. Będzie zachowane 43,3% powierzchni biologicznie czynnej.

Szerokość elewacji frontowej budynków wielorodzinnych zawiera się w przedziale od 15,2 m do maksymalnie 38 m. Budynki przykryte będą dachami płaskimi o kącie nachylenia pości do 10⁰, a ich wysokość będzie wynosiła maksymalnie 13,0m. Liczba lokali w budynkach zawiera się w przedziale od 15 do 31 lokali (po 15 lokali w dwóch budynkach, po 21 lokali w czterech budynkach oraz po 31 lokali w dwóch budynkach). Łącznie maksymalnie wybudowanych zostanie 176 lokali mieszkalnych.

Przewiduje się 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, czyli maksymalnie 264 miejsc postojowych zewnętrznych, w tym 11 dla osób niepełnosprawnych.

2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

2.1 BILANS TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

Powierzchnia terenu objętego opracowaniem:

- część działki nr 1214/29 – pow. 19 897m²

powierzchnia zabudowy:

- projektowane budynki mieszkalne – 3025,6 m² (15,2%)

powierzchnia biologicznie czynna:

- 8617,0 m² (43,3%)

nawierzchnia utwardzona:

- 8254,4m² (41,5%)

2.2 ZJAZD NA DZIAŁKĘ

Zjazd na działkę jednym istniejącym zjazdem z drogi publicznej ul. Borówko Stare przez drogę wewnętrzną.

2.3 MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH

Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe w liczbie maksymalnie 264.

Przyjęto następujące wskaźniki:

- 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:
1,5 x 176 mieszkań = 264 miejsc postojowych

2.4 ZIELEŃ

Planuje się nowe nasadzenia w postaci krzewów i niskich drzew oraz uregulowania niskiej zieleni w ostatnim etapie prac budowlanych.

2.5 OCHRONA ŚRODOWISKA

Projektowane obiekty nie wpływają niekorzystnie na środowisko

- wpływ obiektów na powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Budowa nie wpłynie niekorzystnie na glebę i wody zarówno powierzchniowe jak i podziemne,

- emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się

- nie dotyczy,

- rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

w projektowanych budynkach wytwarzane będą odpady stałe odbierane i utylizowane przez odpowiednią firmę zajmującą się wywozem śmieci.

Odpady będą segregowane na działce Inwestora, natomiast baterie i inne tego typu odpady będą składowane w odpowiednich pojemnikach do tego przeznaczonych,

- właściwości akustyczne oraz emisje drgań

- nie dotyczy,

- ochrona powietrza

- inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczeń powietrza ponad poziomy dopuszczalny,

- ochrona wód

- inwestycja nie spowoduje skażenia wód, w tym zachwiania poziomu ilości wody zapewniającego ochronę równowagi biologicznej,

- ochrona gleby

- inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia gleby i ziemi,

- ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

- budynki nie przekroczą wartości normatywnych w odniesieniu do hałasu,

- inwestycja nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej.

2.6 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Odległości planowanych obiektów od granic sąsiednich działek:

- od północnej do granicy z działką nr 1214,28 – min. 4,0m

- od strony zachodniej do granicy z działkami nr 1214/26, 1214/15- min. 4,0m

- od strony południowej do granicy z działkami nr 1214/31, 1214/30, 1214/16, - min. 4,0m

- od strony wschodniej do granicy z działkami nr 1214/23, 1214/10, 1214/24- min. 4,00m

2.7 GABARYTY BUDYNKÓW

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MW1:

- 4 budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 31,0m

Wysokość budynków: 13,0m

Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MW2:

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 20,0m

Wysokość budynków: 13,0m

Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA MW3:

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie wolnostojącej.

Maksymalna szerokość elewacji frontowej: 38,0m

Wysokość budynków: 13,0m

Dachy płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10°

3. Wizualizacje

3.1 WIDOK ZABUDOWY RYS 1

3.2 WIDOK ZABUDOWY RYS 2