

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2022-09-20

Dane nadawcy

Dawid Sztandera
PESEL: 77122600458
Novum Plus Sp. zo.o.

Dane adresata

URZĄD GMINY W CZEMPINIU (64-020 CZEMPIŃ, WOJ.
WIELKOPOLSKIE)

WNIOSEK

wniosek o zmianę uchwały



Przekazuję w załączeniu wniosek o zmianę uchwały nr XXVI/208/20 z dnia 28.09.2020 roku.

Załączniki:

1. Novum_plus_Wniosek o zmianę uchwały RM_20220912_po zm. MiG_20220919.pdf - wniosek

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu:
2022-09-20T10:04:43.142+02:00

Podpis elektroniczny



Specjalista
ds. administracyjnych
i obsługi interesantów
Tomasz Kąkolwicz



Czempin, dnia 19 września 2022 r.

Rada Miejska w Czempiniu
za pośrednictwem
Burmistrza Gminy Czempin
ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25
64-020 Czempin

WNIOSEK

o zmianę Uchwały nr XXVI/208/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempin, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu, opublikowanej w dniu 7 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2020 r. poz. 7595)

A) DANE IDENTYFIKACYJNE WNIOSKODAWCY

Imię i nazwisko wnioskodawcy/ nazwa firmy/ instytucji:
NOVUM PLUS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Adres: ul. Agawy 3, Lusówko, 62-080 Tarnowo Podgórne
Telefon: +48 61 652 23 35

B) WNOSZĘ O ZMIANĘ UCHWAŁY O NUMERZE XXVI/208/20

Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempin, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu, opublikowanej 7 października 2020 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 7595, dalej „uchwała”.

C) ZAKRES ZMIAN PROPONOWANYCH W UCHWALE Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2020 R. (NR XXVI/208/20) – W GRANICACH WNIOSKU Z DNIA 6 LIPCA 2020 R.

Postanowienie	Aktualne brzmienie	Proponowane brzmienie (po zm.)
§ 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	Ustala się liczbę mieszkań: - W dwóch zespołach budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej minimum 10 mieszkań, maksimum 12 mieszkań - W zespole czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych minimum 60 mieszkań, maksimum 96 mieszkań



Urząd Gminy w Czempiniu

ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

§ 8 pkt 2	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);	2) niezbędnej liczby miejsc postojowych: a) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową b) dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym 1 stanowisko w bryle budynku (tj. 1 stanowisko na lokal mieszkalny);
§ 8 pkt 4	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; [...]	4) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych: 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 maksymalnie 12 mieszkań) oraz w zespole cztery budynki mieszkalne wielorodzinne (łącznie maksymalnie 96 mieszkań) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały; [...]
§ 8 pkt 5	5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko: [...] b) powierzchnia zabudowy: - istniejące budynki - 1 870,0 m ² (12,4%)	5) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko: [...] b) maksymalna powierzchnia zabudowy: - istniejące budynki - 1 870,00 m ²



Urząd Gminy w Czempiniu

ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

	- projektowane budynki mieszkalne - 2 180,0 m ² (14,5%) - SUMA: 4 050,0 m ² (26,9%)	- projektowane budynki mieszkalne- maksymalna powierzchnia zabudowy 2 648,30 m ² - maksymalna powierzchnia zabudowy: 4 518,30 m ² (30,0%)
	c) powierzchnia biologicznie czynna - 5 400,0 m ² (35,8%)	c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 3 765,25 m ² (25,0%)
	d) nawierzchnia utwardzona - 5 611 m ² (37,3%)	d) maksymalna nawierzchnia utwardzona - 6 777,45 m ² (45,0%)
Załącznik nr 2	powołany w treści, niezałączony	powołany w treści, załączony
Załącznik nr 3	powołany w treści, niezałączony	powołany w treści, załączony

UZASADNIENIE

Ad. nowe brzmienie § 4 uchwały.

Wnioskowana zmiana **dostosowuje brzmienie uchwały do wymogów regulacji ustawowej**. Wniosek z dnia 6 lipca 2020 r. należy czytać zgodnie z treścią art. 7 ust. 7 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), dalej: „specustawa”, zgodnie z którym wniosek z art. 7 ust. 7 pkt 3, zawiera „*określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań*”. Należy zwrócić uwagę, iż **powyższe nie koliduje** z Charakterystyką inwestycji przedstawioną w rubryce **D.9. pierwotnego Wniosku z dnia 6 lipca 2020 r.** Oznacza to, że nie będzie konieczna zmiana wniosku, która była możliwa do chwili podjęcia uchwały (art. 7 ust. 16 specustawy). Z większego na mniejsze, skoro można więcej (wybudować 12 mieszkań), można i mniej (wybudować ich 10),

Należy mieć przy tym na względzie, że obligatoryjnym **załącznikiem wniosku**, o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt 1 specustawy, jest **wyłącznie koncepcja** urbanistyczno-architektoniczna, a nie projekt budowlany.

Ad. nowe brzmienie § 8 pkt 2 uchwały.

Zgodnie z **art. 5 ust. 1 pkt 4** ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 88), dalej: „**Pr. bud.**”, „*obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając [...] niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej*”



Urząd Gminy w Czempiniu

ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne [...], w tym osoby starsze”.

Do powyższego odnosi się § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 Nr 75, poz. 690, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225), zgodnie z którym „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”, przy czym „liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne”.

Należy przy tym zauważyć, że zgodnie z art. 25 ust. 5 specustawy, „ilekroć w przepisach ustawy [...] - Prawo budowlane jest mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej”.

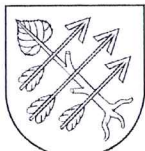
Jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie określa ilości miejsc dla osób niepełnosprawnych, to należy wyznaczyć ich ilość zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 Nr 14, poz. 60, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1783), dalej: „ustawa o drogach publicznych”, w szczególności zaś z art. 12a ustawy.

Zgodnie z powyższą regulacją, organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której stanowi art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. 1997 Nr 98, poz. 602, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 988), dalej: „Prawo o ruchu drogowym”, tj.:

- 1) na drogach publicznych,
- 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 Prawo o ruchu drogowym,
- 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a Prawo o ruchu drogowym.

Stanowiska postojowe, o których mowa jest powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
- 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
- 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
- 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.



Urząd Gminy w Czempiniu
ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

Zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu z dnia 15 maja 2019r., **II SA/Po 15/19**, „nie można kwestionować prawa inwestora do uwzględnienia w ogólnej puli miejsc parkingowych miejsc przeznaczonych wyłącznie dla osób niepełnosprawnych”.

Nie można również wymagać, aby na tym etapie inwestor wykazał, które z lokali zostały przewidziane dla osób niepełnosprawnych oraz w jaki sposób zostały zaadaptowane na ten cel. To etap związany ze sprzedażą lokali oraz prac wykończeniowych w budynku – zgodnie z życzeniem nabywców.

Z uwagi na powyższe, **koniecznym stało się doprecyzowanie § 8 pkt 2 lit. a**, przez nadanie mu brzmienia jak w tabeli, tj. „*dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową*”.

Powyzsza zmiana ma odpowiednik w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie **należało przeredagować § 8 pkt 2 lit. b**, nadając mu następujące brzmienie: „*dla lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska na lokal mieszkalny, w tym 1 stanowisko w bryle budynku (tj. 1 stanowisko na lokal mieszkalny)*”.

Proponowane **zmiany nie kolidują z Rubryką D.13.g. pierwotnie złożonego Wniosku z dnia 6 lipca 2020 r.**, w związku z czym nie zachodzi potrzeba jego modyfikacji.

Ad. nowe brzmienie § 8 pkt 4 uchwały.

Zmianę w § 8 pkt 4 uchwały wymusza art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. b specustawy zgodnie z którym, „*uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie [...] planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej*”

Z uwagi na powyższą regułę, do „*planowanego sposób zagospodarowania terenu*” należało **dodać brakującą** „*charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych*”, **dostosowując § 8 pkt 4 lit. b do § 4 uchwały po zm.**, nadając **nowe brzmienie** („*na terenie wskazanym jako obszar inwestycji mieszkaniowej lokalizuje się 2 zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej do 6 segmentów mieszkalnych w jednym (łącznie maksymalnie 12 mieszkań) oraz w zespole cztery budynki mieszkalne wielorodzinne (łącznie maksymalnie 96 mieszkań) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 [...]*”).

Należało przy tym zaopatrzyć uchwałę w **brakujące Załączniki nr 2 i 3**, które okazały się być tożsame z załącznikami 2 i 3 Wniosku. Należy jednak wskazać, że nie będzie zgodne z prawem usunięcie słów „*zgodnie z załącznikiem graficznym nr ... do uchwał*”, a to z uwagi na brzmienie **art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. b** specustawy, który narzuca przedstawienie „*w formie opisowej i graficznej*”.



Urząd Gminy w Czempiniu

ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

Powyższe zmiany są spójne z Rubryką E.2. i E.3. pierwotnie złożonego Wniosku z dnia 6 lipca 2020 r., w związku z czym nie zachodzi potrzeba jego modyfikacji.

Ad. nowe brzmienie § 8 pkt 5 uchwały.

Uzgadniając uchwałę z prawem oraz mając na względzie zapewnienie jej spójności, w szczególności z uwagi na treść art. 25 ust. 1 i 3 specustawy (związanie organu wydającego pozwolenie na budowę), należy zmodyfikować § 8 pkt 5 uchwały, mając na uwadze to, iż „charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej [...] dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko” (art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. c specustawy) nie wymagają formy opisowej i graficznej (argument z przeciwieństwa sytuacji opisanej w art. 8 ust. 1 pkt 8 lit. b).

Należy uzgodnić § 8 pkt 4 lit. c, zgodnie z którym „ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej [...] w zakresie: planowanego sposobu zagospodarowania terenu: c) powierzchnia zabudowy nie przekroczy 30% powierzchni terenu inwestycji, natomiast powierzchnia biologicznie czynna wyniesie minimum 25%” z następującym po nim § 8 pkt 5 lit. b - d uchwały, nadając im **znaczenie zbieżne z tym opisanym w Rubryce D.8. pierwotnego Wniosku z dnia 6 lipca 2020 r.**, zgodnie z którym, maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 4 518,30 m² (30,0%), w tym 1 870,00 m² dla istniejących oraz 2 648,30 m² dla projektowanych budynków mieszkalnych. Zostanie tym samym zapewnione 3 765,25 m² (25,0%) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zostanie ograniczona nawierzchnia utwardzona do maksymalnie 6 777,45 m² (45,0%).

Z powodu opisanych powyżej zastrzeżeń, konieczną wydaje się być reakcja władz Gminy na:

- brak zgodności uchwały ze specustawą,
- zaniechanie uchwalenia / publikacji załączników powołanych w treści samej uchwały (brak formy opisowej i graficznej prawem wymagana),
- rozbieżności pomiędzy wnioskiem a uchwałą,
- sprzeczności wewnętrzne w samej uchwale.

Z uwagi na powyższe zastrzeżenia do Uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r., **proszę o przekazanie sprawy na najbliższą możliwą sesję Rady Miejskiej w Czempiniu, celem przyjęcia uchwały w przedmiocie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r.** ws. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie działek o nr ewid.: 1214/28 i 673/3 w obrębie Czempin, przy ulicy Borówko Stare w Czempiniu, opublikowanej 7 października 2020 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z 2020 r. poz. 7595 jak na wstępie.



Urząd Gminy w Czempiniu

ul. ks. Jerzego Popiełuszki 25, 64-020 Czempin

Podstawą prawną wniosku jest art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990 Nr 16, poz. 95, t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1561), w zw. z art. 7 ust. 4 i art. 8 specustawy, tj. prawo do podejmowania uchwał przez Radę Miejską w Czempiniu „w *innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy*”.

Sprawa jest bardzo pilna, zarówno z uwagi na ryzyko wygaśnięcia uchwały, tj. w przypadku nieuzyskania - w terminie 3 lat od jej opublikowania - decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 8 ust. 3 specustawy), jak i z powodu poniesienia przez inwestora znacznych kosztów.

Podpis wnioskodawcy

Prezes Zarządu Wnioskodawcy

Załączniki:

1. Załącznik nr 2 Uchwały
opublikowany:
https://czempin.pl/files/41042/6_zalacznik_2_plansza_1_format_A2.jpg
2. Załącznik nr 3 Uchwały
opublikowany:
https://czempin.pl/files/41042/7_zalacznik_3_plansza_2_format_A2.jpg

P - Urzędowe Poświadczenie Przedłożenia

Identyfikator Poświadczenia: ePUAP-UPP90586665

Adresat dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa adresata dokumentu: URZĄD GMINY W CZEMPINIU

Identyfikator adresata: urzadzempin

Rodzaj identyfikatora adresata: ePUAP-ID

Nadawca dokumentu, którego dotyczy poświadczenie

Nazwa nadawcy: Novum Plus Sp. zo.o.

Identyfikator nadawcy: Novum-Plus

Rodzaj identyfikatora nadawcy: ePUAP-ID

Dane poświadczenia

Data doręczenia: 2022-09-20T10:04:44.991

Data wytworzenia poświadczenia: 2022-09-20T10:04:44.991

Identyfikator dokumentu, którego dotyczy poświadczenie: DOK131266382

Dane uzupełniające (opcjonalne)

Rodzaj informacji uzupełniającej: Źródło

Wartość informacji uzupełniającej: Poświadczenie wystawione przez platformę ePUAP

Rodzaj informacji uzupełniającej: Identyfikator ePUAP dokumentu

Wartość informacji uzupełniającej: 131266382

Rodzaj informacji uzupełniającej: Informacja

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39¹ par. 1 k.p.a. pisma powiązane z przedłożonym dokumentem będą przesyłane za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Rodzaj informacji uzupełniającej: Pouczenie

Wartość informacji uzupełniającej: Zgodnie z art 39¹ par. 1d k.p.a. istnieje możliwość rezygnacji z doręczania pism za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Dane dotyczące podpisu

Poświadczenie zostało podpisane - aby je zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu

Lista podpisanych elementów (referencji):

referencja ID-544f1b4ec97b376e71740c8958b461e5 :

referencja ID-9d2765833d40a98e81d7f14fc1e8d00b : wniosek%20o%20zmian%C4%99%20uchwa%C5%82y.xml

referencja : #xades-id-522c1fa79dcd40b62329d1f9d24e6c0d