

**UCHWAŁA NR XLIII/284/21
RADY MIEJSKIEJ TURKU**

z dnia 9 grudnia 2021 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Na podstawie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.)

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr: 328/7, 328/12, 328/13, 328/14, 340/6, 340/7, 340/8, obręb A miasta Turku, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Turku.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Przewodnicząca Rady Miejskiej Turku Mariola Kadrzyńska-Siwek

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XLIII/284/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 9 grudnia 2021 r.

w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

W dniu 23 września 2021 r. Kacper Drzewiecki, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej ustawą mieszkaniową, wystąpił do Rady Miejskiej Turku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Turku, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid.: 328/7, 328/12, 328/13, 328/14, 340/6, 340/7, 340/8, obręb A miasta Turku.

Burmistrz Miasta Turku jako organ wykonawczy kolejno:

1. Sprawdził kompletność wniosku oraz pismem z dnia 8 października 2021 r. wezwał inwestora do uzupełnienia jego braków formalnych. Jednocześnie poinformował, że zgodnie z definicją inwestycji mieszkaniowej jest to przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 (...). Tymczasem we wniosku wskazana została minimalna liczba mieszkań 20. Wnioskodawca w dniu 19 października 2021 r. uzupełnił brakujące dokumenty, jednak nie skorygował wniosku w zakresie minimalnej liczby mieszkań.

2. W dniu 22 października 2021 r. podał do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu ww. wniosku na stronie Biuletynu Informacji Publicznej miasta Turku, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na miejskich słupach ogłoszeniowych. Do informacji dołączono wniosek inwestora wraz z załącznikami. Jednocześnie wyznaczył termin 21 dni na składanie uwag do wspomnianego wniosku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

3. Powiadomił odpowiednie instytucje i organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień, w zakresie swoich kompetencji do złożonego wniosku, w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma. W wyznaczonym terminie do Burmistrza Miasta Turku wpłynęły:

- opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
- postanowienie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie umarżające postępowanie.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się za pozytywne uzgodnienie lub zaopiniowanie wniosku.

4. Kopie wszystkich opinii i uzgodnień przekazano niezwłocznie wnioskodawcy.

5. Przedłożył Radzie Miejskiej Turku projekt uchwały wraz z:

- opiniami instytucji oraz wynikami dokonanych uzgodnień,
- opracowaniem ekofizjograficznym oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzonymi na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Łąkowej w miejscowości Turek, przyjętego uchwałą Nr XVII/177/08 Rady Miejskiej Turku z dnia 29 maja 2008 r.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te

nie są na tych terenach realizowane (at. 5 ust. 3 i 4 ustawy mieszkaniowej) – przedmioty teren nie kwalifikuje się do nich.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Turek, przyjęta uchwałą Nr X/60/11 Rady Miejskiej Turku z dnia 19 maja 2011 r. (zwana dalej studium) przewiduje na terenie przedmiotowych działek tereny o dominującej funkcji usługowej oraz drogi. Dla terenu o dominującej funkcji usługowej studium daje możliwość uzupełnienia przeznaczenia podstawowego towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Jednocześnie działki będące przedmiotem wniosku leżą częściowo w zasięgu terenu ciągu ekologicznego będącego wg studium terenem o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenie tym mogą być lokalizowane inwestycje podstawowe wynikające z funkcji terenu oraz inwestycje towarzyszące niekolidujące z podstawową funkcją terenu.

Zgodnie ze studium, w zasięgu terenu ciągu ekologicznego przebiegającego przez teren funkcjonalny należy ustalić wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na minimalnym poziomie – 80%, z jednoczesną możliwością jego częściowej zabudowy. Powierzchnia biologicznie czynna może stanowić zagospodarowanie towarzyszące zabudowie (w przedmiotowym przypadku mieszkaniowej), a także jako wydzielone publiczne i prywatne tereny zielone.

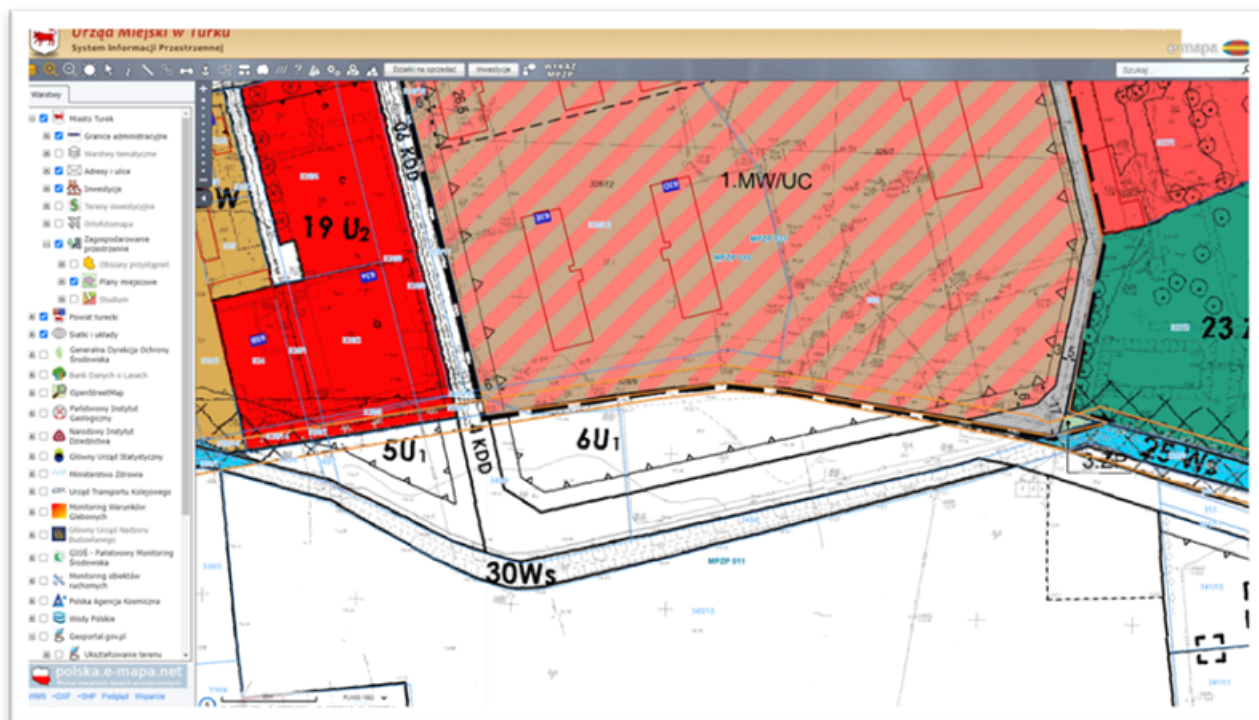
W toku analizy należy stwierdzić, że:

1. Wnioskowana inwestycja wykazuje sprzeczność z ustaleniami studium (uch. Nr. X/60/11 z dnia 19 maja 2011 r.) w zakresie przebiegu drogi, oznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Łąkowej w miejscowości Turek (uch. Nr XVII/177/08 z dnia 29 maja 2008 r.) symbolem 4 KDD. Ze względu na czytelność uzasadnienia droga 4 KDD zostaje podzielona na odcinek relacji pn.-płd. i odcinek relacji zach.-wsch.:

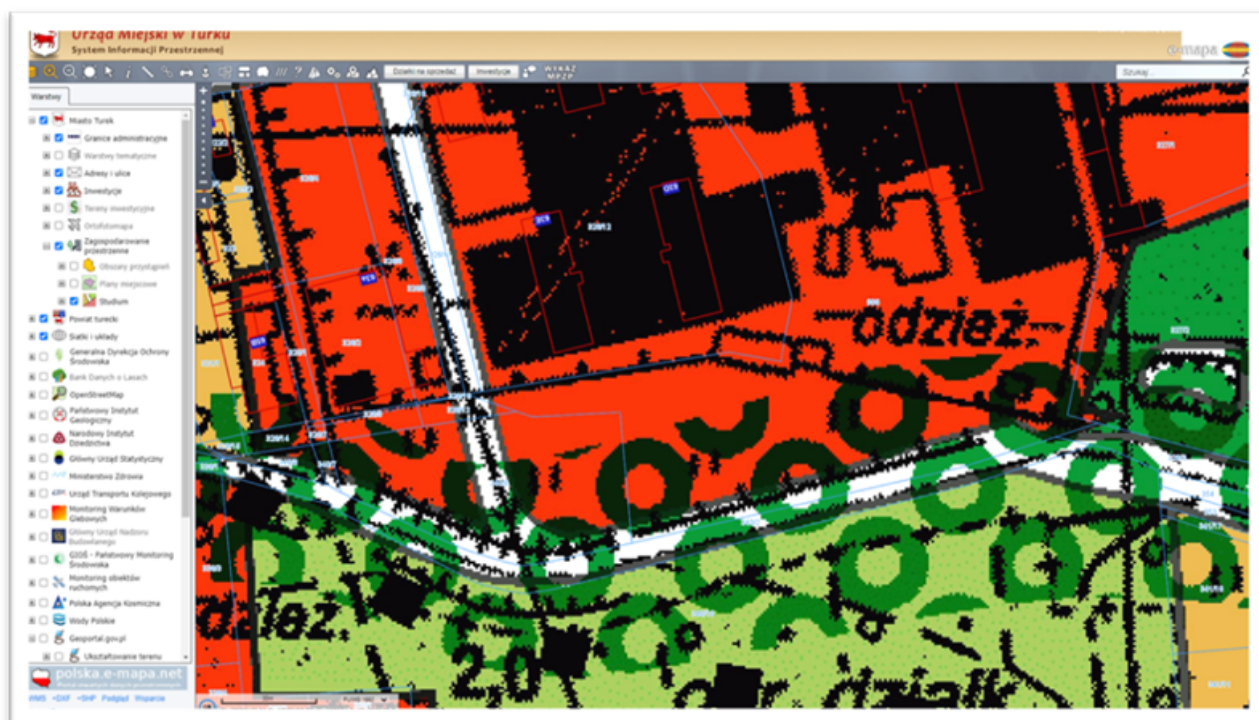
1.1. Dot. odcinka relacji pn.-płd.: odcinek drogi w granicach wniosku stanowi kontynuacją drogi o symbolu 06 KDD ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Turku pn. Stadion (uch. Nr XL/451/06 z dnia 26 października 2006 r.). Inwestor nie uwzględnił jej przebiegu w sposób dostateczny, a wręcz w sposób niedopuszczalny wykorzystał jej powierzchnię do uzyskania wymaganego zgodnie ze studium wskaźnika 80% PBC, poprzez wyznaczenie terenu zieleni – jako powierzchni biologicznie czynnej oraz nawierzchni o 50% udziale powierzchni biologicznie czynnej (np. geokrata).

1.2. Dot. odcinka relacji zach.-wsch.: odcinek drogi przebiega wzdłuż południowej granicy działek nr 328/12 oraz 340/8 obejmując w swoim zasięgu ich część. Analizując czasową zależność pomiędzy studium a obowiązującym planem miejscowym należy zwrócić uwagę na fakt, że studium powstało w późniejszym czasie niż obowiązujący plan miejscowy. Zatem formalnie i rzeczowo studium naturalnie uwzględnia przebieg drogi ustalonej w obowiązującym planie miejscowym, jednak z uwagi na dokładność studium, w tym jakość wykorzystanych materiałów geodezyjnych, jej przebieg obarczony został błędem natury czysto technicznej. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje przebieg drogi 4 KDD po północnej stronie ciekę Folsz. Uchwalona w późniejszym czasie częściowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku pn. „Stadion” (uch. Nr XXXIV/299/2017 z dnia 12 października 2017 r.) ustala kontynuację tej drogi również wzdłuż północnej granicy ciekę Folsz. Zatem zasadne jest uznanie przebiegu drogi zgodnie z planem miejscowym, której odzwierciedlenie na poziomie ogólnym przedstawia studium, natomiast na poziomie szczegółowym powinien miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualna uchwała w sprawie ustalenia inwestycji mieszkaniowych. Zatem uznając przebieg drogi zgodny z obowiązującym planem miejscowym niedopuszczalne było jej nieuwzględnienie, w tym w kontekście prawnym, o którym mowa w pkt 1.1.

Zrzut ekranu – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, źródło: <https://mturek.e-mapa.net/>



Zrzut ekranu – studium, źródło: <https://mturek.e-mapa.net/>



2. Zgodnie z definicją, inwestycja mieszkaniowa jest to przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 (...). Tymczasem we wniosku wskazana została minimalna liczba mieszkań 20, pomimo wniesionego uzupełnienia wniosku przez inwestora.

3. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy mieszkaniowej. Inwestor we wniosku z dnia 23 września 2021 r. określił zapotrzebowanie na energię elektryczną ok. 350 kW. Tymczasem Energa Operator SA Oddział w Kaliszu w piśmie z dnia 19 października 2021 r. oświadcza, że zapewnia dostawę energii elektrycznej o mocy przyłączeniowej 200 kW.

Miasto Turek nie ma podjętej uchwały o utworzeniu parku kulturowego, dlatego brak jest przedmiotu analizy pod kątem zgodności z tym aktem.

Niezależnie od powyższego stwierdzono, co następuje:

1. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest planowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zatem spełnienia wymóg art. 5 ust. 1 i 2 ustawy mieszkaniowej.

2. Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikającej z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Pod tym względem inwestycja spełnia wymogi art. 7 ust. 2 i 3 ustawy mieszkaniowej.

3. Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Turku, wykazała duże potrzeby mieszkaniowe. Dokument ten, przyjęty w 2011 r. mówi o potrzebie zapewnienia około 3400 mieszkań w celu osiągnięcia standardów europejskich pod względem liczby mieszkań na 1000 ludności. Zakładał on jednak stałą liczbę mieszkańców, tymczasem do 2020 r. liczba ta zmniejszyła się o 2400 osób, tj. o 9%. W 2020 r. w Turku znajdowało się 10367 mieszkań przypadających na 28843 mieszkańców, co daje wskaźnik 360 mieszkań na 1000 mieszkańców. Narodowy Program Mieszkaniowy, przyjęty uchwałą Nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. zakłada, że do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszcząca się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika do 435 mieszkań na 1000 osób. Zatem przyjmując powyższy wskaźnik w chwili obecnej deficyt mieszkań wynosi ok. 2180.

4. Inwestycja mieszkaniowa odpowiada wymaganym standardom, określonym w art. 17 ustawy mieszkaniowej (z wyjątkiem zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem), tj.:

4.1. Inwestycja ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do projektowanej drogi publicznej o symbolu 06 KDD ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Turku pn. Stadion (uch. Nr XL/451/06 z dnia 26 października 2006 r.);

- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) – inwestor przedłożył zapewnienie w tym zakresie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.

4.2. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana byłaby:

- w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego położonego w mieście Turek w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1371) – najbliższy przystanek komunikacji autobusowej znajduje się przy ul. Kaliskiej w odległości ok. 250 m;

- w odległości nie większej niż 3000 m od Szkoły Podstawowej nr 4 im. gen. Mieczysława Smorawińskiego w Turku, ul. Sportowa 9, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, tj. 7 uczniów, co potwierdzone zostało zaświadczeniem burmistrza;

- w odległości nie większej niż 3000 m do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² – na terenie inwestycji planowany jest teren rekreacyjno-wypoczynkowy o powierzchni 2000 m², ponadto w odległości ok. 200 m znajduje się park przy Urzędzie Miejskim, w odległości ok. 800 m – Park Miejski, w odległości ok. 400 m – boiska sportowe przy ul. Sportowej.

4.3. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie byłyby wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

5. Nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy mieszkaniowej, zgodnie z oświadczeniem inwestora złożonym w dniu 19 października 2021 r.

Biorąc pod uwagę brak zgodności zamierzenia inwestycyjnego z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Turek, niespełnienie wymogu formalnego co do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w drodze ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. wnioskowana minimalna liczba mieszkań mniejsza niż przewiduje ww. ustawa) oraz niespełnienie wszystkich standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych (brak, zgodnie z zapotrzebowaniem, zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznej), pomimo wykazanego zapotrzebowania na nowe mieszkania w mieście oraz spełnienia pozostałych wymagań, odmawia się podjęcia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.