

**UCHWAŁA NR XLI/269/21
RADY MIEJSKIEJ TURKU**

z dnia 21 października 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1-3 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)

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającą na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami do parkowania oraz terenem zieleni urządzonej (miejsce rekreacji dla mieszkańców) na działkach o nr ewid. 228/1 i 1344 o łącznej powierzchni 1,4576 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimum – 750,00 m²;
- 2) maksimum – 5400,00 m².

§ 4. 1. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimum – 15;
- 2) maksimum – 30.

§ 5. Ustalenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową – inwestycja mieszkaniowa nie zakłada realizacji lokali usługowych lub handlowych.

§ 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polegające na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami do parkowania oraz terenem zieleni urządzonej (miejsce rekreacji dla mieszkańców) na nieużytkowanych gruntach rolnych, przez które przebiega sieć kanalizacji deszczowej 400 mm i 700 mm.

§ 7. Ustalenie powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z:

- 1) drogi publicznej gminnej – ul. Muchlińskiej (działka nr 21/2, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek);
- 2) drogi publicznej gminnej – ul. Stylowej (działka nr 1339, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek);
- 3) drogi publicznej gminnej – ul. Promiennej (działka nr 1338, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek) poprzez działkę nr 1340, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek;
- 4) działki nr 1340, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek, projektowanej jako ciąg pieszo-jezdny (uchwała Nr XVII/160/04 Rady Miejskiej Turku z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku w rejonie ul. Konińskiej);
- 5) wewnętrznego układu komunikacyjnego zaplanowanego na terenie inwestycji mieszkaniowej.

2. Podłączenie planowanej inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniami gestorów sieci z dopuszczeniem podłączenie jej do sieci gazowej.

§ 8. Ustalenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

1. W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji ustala się:

- 1) zapotrzebowanie na wodę łącznie dla wszystkich budynków: $Q_{d\dot{s}r} = 20 \text{ m}^3/\text{d}$;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną łącznie dla wszystkich budynków 500 kW (moc przyłączeniowa);
- 3) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji mieszkaniowej lub ich odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii lub poprzez instalację gazu ziemnego z sieci;
- 6) zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 7) minimalną liczbę miejsc postojowych: 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Ustala się planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony w sposób graficzny na załącznikach od nr 2 do nr 6, obejmujący:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej zlokalizowane wzdłuż północnej granicy działki o nr ewid. 228/1, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącej zlokalizowane wzdłuż zachodniej i południowej granicy działki o nr ewid. 228/1, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek oraz na działce o nr ewid. 1344, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek;
- 3) wewnętrzny układ komunikacyjny biegnący wzdłuż zachodniej, południowej i wschodniej granicy działki o nr ewid. 228/1, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek, łączący ul. Muchlińską z ul. Stylową;
- 4) miejsca do parkowania oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) teren zieleni urządzonej jako miejsce rekreacji dla mieszkańców zlokalizowany w południowej części działki o nr ewid. 1344, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek.

3. Ustala się charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) minimalna odległość budynków mieszkalnych:
 - a) od działki nr 1340, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek, projektowanej jako ciąg pieszo-jezdny (uchwała Nr XVII/160/04 Rady Miejskiej Turku z dnia 20 maja 2004 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Turku w rejonie ul. Konińskiej) – 7 m,
 - b) od ul. Muchlińskiej (działka nr 21/2, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek) – 9 m,
 - c) od ul. Stylowej (działka nr 1339, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek) – 6,2 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne – 12 m;
- 4) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu do 45° ,
 - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej – dachy płaskie.

4. Ustala się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową – 20%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją mieszkaniową – 80%;
- 3) minimalna powierzchnia terenu zieleni urządzonej (miejsce rekreacji dla mieszkańców) – 650 m^2 ;

- 4) inwestycja mieszkaniowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko;
- 5) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. 1. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o nr ewid. 228/1, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00055540/06;
- 2) działka o nr ewid. 1344, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C" – KN1T/00055540/06.

§ 10. 1. Nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) działka o nr ewid. 1340, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00033352/1;
- 2) działka o nr ewid. 1337, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00033352/1;
- 3) działka o nr ewid. 21/2, obręb ewidencyjnym 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00056631/8.

§ 11. 1. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

- 1) działka o nr ewid. 1340, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00033352/1;
- 2) działka o nr ewid. 1337, obręb ewidencyjny 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00033352/1;
- 3) działka o nr ewid. 21/2, obręb ewidencyjnym 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek – KN1T/00056631/8.

§ 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.).

2. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Przewodnicząca Rady Miejskiej Turku

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.

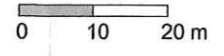


skala 1:1000

 GRANICE TERENU INWESTYCJI



- LEGENDA**
-  GRANICE TERENU INWESTYCJI
 -  PROPONOWANE GRANICE GEOD. DZIAŁEK
 -  BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE
 -  CIĄG PIESZO-JEZDNY
 -  POSZERZENIE DROGI MIEJSKIEJ
 -  TERENY ZIELONE
 -  TERENY ZIELONE OGÓLNODOSTĘPNE
 -  TERENY UTWARDZONE



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.

KONCEPCJA

Projekt
BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE: WOLNOSTOJĄCEJ,
BLIŹNIACZEJ, SZEREGOWEJ
wraz z infrastrukturą techniczną,
drogową
i terenem rekreacji mieszkańców
Turek - Muchlin

Nazwa rysunku
**ZAGOSPODAROWANIE
TERENU**

Opracowała (pieczęćka, uprawnienia i podpis)
mgr inż. architekt, konserwator zabytków
Agnieszka Ogiądowczyk-Gruszczyńska
WOIA 17-0534
upr. bud. Nr 16/R-256/cOIA/04 w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
tel. 721-101-390 e-mail: aga.arch@o2.pl

<i>Branża</i>	<i>Skala</i>	<i>Nr rysunku</i>	<i>strona</i>
PK	1:1000@A3	A-1	Strona 1
<i>Faza</i>	<i>Data</i>		
PK	2021		



- LEGENDA**
- GRANICE TERENU INWESTYCJI
 - PROPONOWANE GRANICE GEOD. DZIAŁEK
 - BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE

- ISTNIEJĄCE SIECI**
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
 - SIEĆ ELEKTROENERGET.
 - SIEĆ KANAL. SANIT.
 - SIEĆ KANAL. DESZCZOWEJ
 - SIEĆ GAZOWA

- PROPONOWANE TRASY OŚCINKÓW SIECI:**
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
 - SIEĆ ELEKTROENERGET.
 - SIEĆ KANAL. DESZCZOWEJ
 - KANAL. SANITARNEJ

- HYDRANT ISTNIEJĄCY
- HYDRANT PROJEKTOWANY

KONCEPCJA

Projekt
 BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE: WOLNOSTOJĄCEJ, BLIŹNIACZEJ, SZEREGOWEJ wraz z infrastrukturą techniczną, drogową i terenem rekreacji mieszkańców
 Turek - Muchlin

Nazwa rysunku
 ZAGOSPODAROWANIE TERENU INFRASTRUKTURA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

Opracowała (pieczęćka, uprawnienia i podpis)
 mgr inż. architekt, konserwator zabytków
 Agnieszka Ogrodowczyk-Gruszczyńska
 WOIA 17-0534
 upr. bud. Nr 16/R-256/cOIA/04 w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
 tel. 721-101-390 e-mail: aga_ogrodow2.pl

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLI/269/21
 Rady Miejskiej Turku
 z dnia 21 października 2021 r.

Branża	Skala	Nr rysunku	strona
PK	1:1000@A3	A-2	Strona 1
Faza	Data		
PK	2021		

Załącznik nr 4 do uchwały Nr XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.



KONCEPCJA

Projekt

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE: WOLNOSTOJĄCEJ,
BLIŹNIACZEJ, SZEREGOWEJ
wraz z infrastrukturą techniczną,
drogą
i terenem rekreacji mieszkańców

Turek - Muchlin

Nazwa rysunku

LOKALIZACJA INWESTYCJI
W KONTEKŚCIE
PRZESTRZENNYM

Opracowała (pieczęćka, uprawnienia i podpis)

mgr inż. architekt, konserwator zabytków
Agnieszka Ogrodowczyk-Gruszczyńska
WOJA 7-0534
upr. bud. Nr 16/R-256, cOIA/04 w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
tel. 721-101-390 e-mail: aga_arch@kz.pl

Branża	Skala	Nr rysunku	strona
Faza	bez skali	A-5	
PK	2021	Strona 1	

Załącznik nr 5 do uchwały Nr XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.



KONCEPCJA

Projekt

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE: WOLNOSTOJĄCEJ,
BLIŹNIACZEJ, SZEREGOWEJ
wraz z infrastrukturą techniczną,
drogą
i terenem rekreacji mieszkańców

Turek - Muchlin

Nazwa rysunku

WIZUALIZACJE 3D

Opracowała (pieczęćka, uprawnienia i podpis)

mgr inż. architekt, konserwator zabytków
Agnieszka Ogrodowczyk-Gruszczyńska
WOIA 12-0534
upr. bud. Nr 16/R-256, z01A/04 w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
tel. 721-101-390 e-mail: aga_arch@o2.pl

Branża	Skala	Nr rysunku	strona
PK	bez skali	A-6	Strona 1
Faza	Data		
PK	2021		



Załącznik nr 6 do uchwały Nr XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.

KONCEPCJA

Projekt

BUDOWA ZESPOŁU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
W ZABUDOWIE: WOLNOSTOJĄCEJ,
BLIŹNIACZEJ, SZEREGOWEJ
wraz z infrastrukturą techniczną,
drogą
i terenem rekreacji mieszkańców

Turek - Muchlin

Nazwa rysunku

WIZUALIZACJE 3D

Opracował (pieczęćka, uprawnienia i podpis)

mgr inż. architekt konserwator zabytków
Agnieszka Ojadowczyk-Gruszczynska
WOIA 120-0534
upr. bud. Nr 16/R-256, eOIA/04 w specjalności
architektonicznej do projektowania bez ograniczeń
tel. 721-101-390 e-mail: aga_arch@wp2.pl

Branża	Skala	Nr rysunku	strona
PK	bez skali	A-7	Strona 1
Faza	Data		
PK	2021		

Uzasadnienie
do Uchwały NR XLI/269/21
Rady Miejskiej Turku
z dnia 21 października 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących

W dniu 23 sierpnia 2021 r. Mariusz Sobczak, 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) wystąpił do Rady Miejskiej Turku, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Turku, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przedmiotowy wniosek dotyczył ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną, drogową i terenem rekreacji mieszkańców na działkach o nr ewid. 228/1 i 1344 o łącznej powierzchni 1,4576 ha, położonych w obrębie ewidencyjnym 0003 Turek "C", jednostka ewidencyjna Miasto Turek.

Burmistrz Miasta Turku jako organ wykonawczy kolejno:

1. Sprawdził kompletność wniosku oraz pismem z dnia 26 sierpnia 2021 r. wezwał inwestora do uzupełnienia jego braków formalnych. Wnioskodawca w dniu 2 września 2021 r. skorygował treść wniosku i uzupełnił brakujące dokumenty.

2. W dniu 6 września 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 tj. termin do dnia 27 września 2021 r. 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,
- postanowienie (uzgodnienie) Starosty Tureckiego,
- 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 miasta Turku w rejonie ulicy Konińskiej, przyjętego uchwałą Nr XVII/160/04 Rady Miejskiej Turku z dnia 20 maja 2004 r.

Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa nie jest lokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, a także w granicach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (at. 5 ust. 1 i 2 ww. ustawy).

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 ww. ustawy) – przedmiotowy 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., przewiduje na terenie przedmiotowych działek tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie leżą one w zasięgu terenu ciągu ekologicznego przebiegającego przez tereny funkcjonalne. Na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania mogą być lokalizowane inwestycje podstawowe wynikające z funkcji terenu oraz inwestycje towarzyszące nie kolidujące z podstawową funkcją terenu. Tereny ciągu ekologicznego przebiegającego przez tereny funkcjonalne powinny mieć co najmniej 80% powierzchni biologicznie czynnych. Można zagospodarowywać je jako tereny biologicznie czynne towarzyszące zabudowie, tereny w części zabudowane i zagospodarowane o znacznym udziale powierzchni biologicznie czynnych (minimum 80%), a także jako publiczne i prywatne tereny zielone. Niezależnie od opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w tym zakresie, inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium. Miasto Turek nie ma podjętej uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 (art. 7 ust. 2 i 3 ww. ustawy).

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. W dobie pandemii zmieniły się także preferencje części mieszkańców co do miejsca zamieszkania, tj. domu jednorodzinnego z własnym ogrodem, co generuje popyt na tego typu zabudowę.

Inwestycja mieszkaniowa odpowiada wymaganym standardom, określonym w art. 17 ustawy, tj.:

1) Inwestycja ma zapewniony:

- bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Muchlińskiej oraz ulicy Styłowej, do projektowanego ciągu pieszo-jezdnego w obrębie działki nr 1340, obręb 0003 Turek "C", będącej własnością miasta oraz pośredni dostęp do ulicy Promiennej poprzez ww. ciąg pieszo-jezdny;

- 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) – inwestor przedłożył zapewnienie w tym zakresie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.;

- zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej – inwestor przedłożył zapewnienie EnergaOperator w tym zakresie.

2) Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie:

- 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1944 i 2400);

- w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej w mieście Turek, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowe, co potwierdzone zostało zaświadczeniem burmistrza.

3) Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie będą wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.

Biorąc pod uwagę powyższe, w celu poprawy jakości życia mieszkańców, stworzenia warunków do osiedlania się ludności na terenie miasta oraz z uwagi na rosnący popyt na budynki jednorodzinne, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i celowe.