

**UCHWAŁA NR 540/XLVIII/22
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN**

z dnia 21 listopada 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 2 budynków
mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Strumykowej w Ślesinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538) Rada Miejska Gminy Ślesin uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z indywidualnymi garażami, parkingiem na terenie oraz niezbędną infrastrukturą na działce o nr geod. 259/5 w obrębie Ślesin, powiat koniński.

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

§ 3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 3200 m²,
- 2) maksymalna powierzchnia – 4200 m².

§ 4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba – 60,
- 2) maksymalna liczba - 90.

§ 5. W ramach projektowanej zabudowy nie planuje się obiektów oraz części budynków przewidzianych dla działalności handlowej ani usługowej.

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

- 1) projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w gminie Ślesin, na działce nr 259/5, obręb Ślesin. Teren jest nie zagospodarowany, płaski. Przedmiotowa działka jest niezabudowana, nie występują na niej utwardzenia. Na terenie występuje nieuporządkowana zieleń. Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowią 2 budynki mieszkalne wielorodzinne. Budynki wybudowane zostaną w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową. Podstawową funkcję budynków stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Na terenie inwestycji przewidziano:

- parking naziemny z betonowej kostki brukowej,
- rampy i zjazdy do miejsc parkingowych garażowych,
- miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów,
- dojścia do budynków wraz ze śmietnikami i ławkami dla mieszkańców,
- urządzoną zieleń w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew,
- plac zabaw dla dzieci.

- 2) działka przeznaczona pod inwestycję jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Ślesin nr 287/XXXII/09 z dnia 15 grudnia 2009 r. Zgodnie z ustaleniami planu działka znajduje się na:

- terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług bytowych w lokalu o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego oraz zabudowa gospodarcza i garażowa (symbol MN),

- terenie rolniczym bez prawa zabudowy, przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, sieci melioracji gruntów, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, urządzenia związane z produkcją rolną (symbol R),
- terenie zieleni nieurządzonej (tereny zadrzewione lub trawiaste, pozostawione w stanie naturalnym), przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe (symbol ZN). Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin, zatwierdzonego Uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12.03.2013 r. ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016r., zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 113/XIII/2019 z dnia 25.09.2019 r. oraz zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 360/XXXVI/21 z dnia 24 listopada 2021r., wnioskowana działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej (symbol M). Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami ww. studium.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowane budynki zostaną podłączone do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia,
- 2) dostęp do drogi publicznej (ul. Kliny) pośredni poprzez drogę wewnętrzną (ul. Strumykowa).
- 3) w celu realizacji inwestycji oraz usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, konieczna jest przebudowa sieci elektroenergetycznej (na podstawie warunków przebudowy sieci).

§ 8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie łącznie dla obu budynków:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 14 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 116 kW,
 - c) planowany sposób ogrzewania budynku, za pomocą indywidualnych kotłów gazowych, zasilanych ze zbiorników podziemnych na gaz (LPG),
 - d) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do powiatowej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 80 miejsc,
 - g) na terenie działki przewidziano miejsce czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane na obszarze utwardzonym, w zachodniej części działki. Wszystkie przyłącza sieciowe do budynku zgodnie z warunkami technicznymi, które należy uzyskać od gestorów sieci.
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) budynki zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej stanowiącej zabudowę mieszkaniową. Projektowany układ urbanistyczny stanowią dwa budynki w formie prostopadłościennej o czterech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Budynki zaprojektowano jako obiekty z podniesionym parterem. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych. Budynki wyposażone w windy przemieszczające się między wszystkimi kondygnacjami, dojścia i dojazdy do budynków zaprojektowane z małymi miękkimi spadkami ułatwiającymi dostęp osobom niepełnosprawnym. Mieszkania zaprojektowane bez barier architektonicznych. Projektowane obiekty w części nadziemnej mieszczą w sumie 80 indywidualnych lokali mieszkalnych, w budynku A – 40 mieszkań, w budynku B – 40 mieszkań. W części podziemnej projektuje się 20 indywidualnych miejsc parkingowych garażowych (10 w budynku A i 10 w budynku B) każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po jednej dla każdego mieszkania) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Poza budynkami na terenie objętym inwestycją zaplanowano budowę parkingu naziemnego, dróg i chodników, rampy i zjazdy do miejsc parkingowych, plac zabaw oraz urządzonej zieleni w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew,
 - b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- powierzchnia terenu objętego wnioskiem:	8994,00 m ²
- powierzchnia zabudowy:	1320,00 m ²
- powierzchnia biologicznie czynna:	3960,00 m ²
- powierzchnia utwardzona:	3714,00 m ²
- wysokość zabudowy:	do 14,50 m

Dane techniczne zespołu budynków:

Powierzchnia zabudowy:	1320,00 m ²
w tym:	
Budynek A	660,00 m ²
Budynek B	660,00 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	3750,00 m ²
w tym:	
Budynek A	1875,00 m ²
Budynek B	1875,00 m ²
Ilość kondygnacji nadziemnych	4
Ilość kondygnacji podziemnych	1

Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

§ 9. Nieruchomość według katastru nieruchomości, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 259/5 o powierzchni 8994,00 m² (obręb Ślesin), księga wieczysta nr KN1N/00108425/6.

§ 10. W ramach planowanej inwestycji występuje nieruchomość, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1. Działka nr 259/4 obręb Ślesin, numer księgi wieczystej KN1N/00044153/1.

§ 11. W ramach planowanej inwestycji występuje nieruchomość, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,

1. Działka nr 271 obręb Ślesin, numer księgi wieczystej KN1N/00090900/0.

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

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska,
- 2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz 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.

Rozdział 2. Postanowienia końcowe

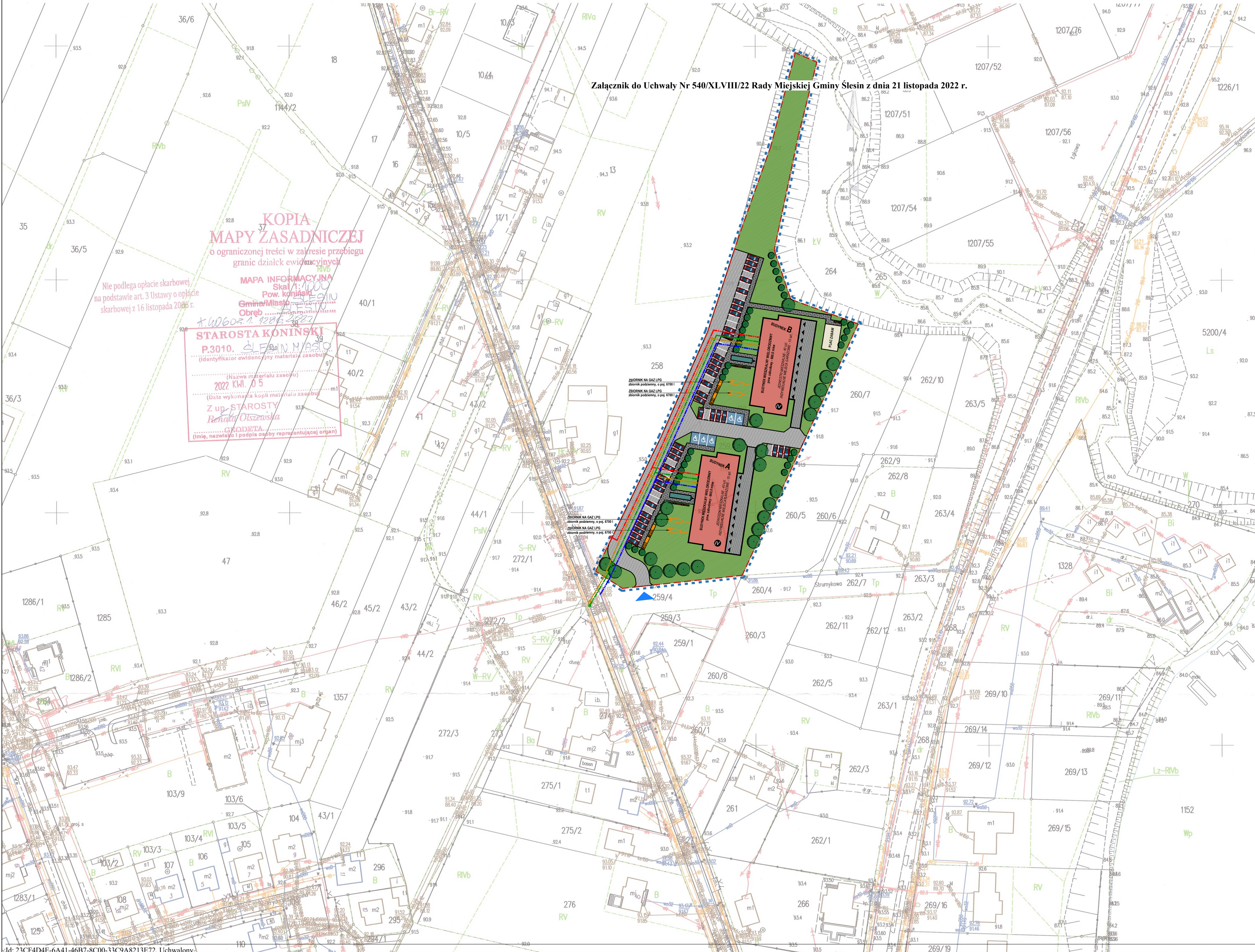
§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ślesin.

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

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Paweł Bielicki



UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 540/XLVIII/22
RADY MIEJSKIEJ GMINY ŚLESIN

z dnia 21 listopada 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Strumykowej w Ślesinie

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538), w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

LUXBUT INVEST sp. z o. o. sp. komandytowa z siedzibą w Koninie, w dniu 11 października 2022 r. złożyła do Rady Miejskiej Gminy Ślesin za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Ślesin wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Strumykowej na działce nr 259/5 obręb Ślesin.

W obecnie obowiązujących przepisach o charakterze ogólnym zlokalizowanie, a w konsekwencji budowa inwestycji mieszkaniowej musi odbywać się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Mechanizm ten, a zwłaszcza czasochłonność procedury uchwalania miejscowych planów, nie służy przyspieszeniu i ułatwieniu budowy nowych mieszkań. Przepisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej mają na celu umożliwienie dokonania „korekt” planów miejscowych (obecnie nie ma w porządku prawnym takiego instrumentu i pozostaje jedynie procedura zmiany planu miejscowego), przy jednoczesnym zachowaniu zgodności danego zamierzenia inwestycyjnego ze studium.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ślesin, zatwierdzonego Uchwałą Nr 290/XXXI/13 Rady Miejskiej Gminy Ślesin z dnia 12.03.2013 r, ze zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 178/XVIII/16 z dnia 16.06.2016 r., zmianą zatwierdzoną Uchwałą Nr 113/XIII/2019 z dnia 25.09.2019 r. oraz zmianą zatwierdzoną Uchwałą 360/XXXVI/21 z dnia 24 listopada 2021 r. Zgodnie z ustaleniami ww. studium wnioskowana działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej (symbol M).

W związku z tym, w dniu 13 października 2022 r. zamieszczono wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta i Gminy Ślesin oraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag – 21 dni od dnia zamieszczenia tj. do dnia 2 listopada 2022 r.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust. 12 i 13 ustawy powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienie niniejszego wniosku, z

pouczeniu, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania. W dniu 8 listopada 2022 r. upłynął najdalszy termin na wnoszenie uwag, na wydanie opinii, uzgodnienie przedmiotowego wniosku.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza wpłynęły opinie sporządzone przez:

1. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, ul. Chlebowa 4/8, 61 – 003 Poznań,
2. Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie, ul. Płk. Witolda Sztarki 1, 62 – 500 Konin,
3. Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Poznaniu, ul. Noskowskiego 23, 61 – 705 Poznań,
4. Wielkopolski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu, ul. Masztalarska 3, 61 - 767 Poznań.

Uzgodnień brak.

W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się ich uzgodnienie lub opinię za pozytywne. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi od mieszkańców.

Zgodnie z art. 7 ust.17 ustawy Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej Gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Rada na podstawie art. 7 ust.4 ustawy, podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od dnia złożenia przez Inwestora wniosku. Zgodnie z art., 7 ust. 5 ustawy, termin ten może zostać wydłużony o 30 dni, natomiast o przedmiotowym wydłużeniu przewodniczący rady jest obowiązany powiadomić Inwestora podając powody opóźnienia i wskazując nowy termin podjęcia uchwały w sprawie.

Wybrana dla inwestycji lokalizacja stanowi najlepsze możliwe miejsce dla realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W najbliższym sąsiedztwie projektowanego zespołu budynków znajduje się szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia, przedszkole, kościół, sklepy. Teren jest również dobrze skomunikowany, w promieniu kilkuset metrów mieszczą się przystanki autobusowe. Dodatkowym atutem tej lokalizacji jest bliskość natury w postaci Jeziora Ślesińskiego wraz z urządzoną mariną. Projektowane obiekty stanowią również uzupełnienie i naturalną kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym jak i architektonicznym. Projektowany zespół dwóch budynków to dopełnienie istniejącej tkanki miejskiej oraz szansa na rozwój zarówno osiedla jak i tej części miasta.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w tzw. Specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedłożenie go Radzie Miejskiej Gminy Ślesin do rozpatrzenia.