

**UCHWAŁA NR**  
**RADY MIASTA KONINA**  
**z dnia ..... 2024 roku**  
**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy**  
**ul. Józefa Piłsudskiego w Koninie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195) - **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

Rozdział 1  
Ustalenia ogólne

**§ 1.**

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o numerach ewidencyjnych 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38 (obręb Przydziałki) położonych przy ul. Józefa Piłsudskiego w Koninie.

**§ 2.**

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

**§ 3.**

Ustala się:

- 1)** minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3800,00 m<sup>2</sup>;
- 2)** maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4300,00 m<sup>2</sup>;
- 3)** minimalną liczbę mieszkań - 68;
- 4)** maksymalną liczbę mieszkań – 80.

**§ 4.** W zakresie inwestycji nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

**§ 5.**

**Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:**

- 1) na terenie planowanej inwestycji realizowana jest obecnie budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie z uzyskaną decyzją pozwolenia na budowę obejmującą budowę budynku z garażem podziemnym, przebudowę istniejących sieci oraz wykonanie niezbędnej infrastruktury uzbrojenia terenu, tj. sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej, budowy osłony śmietnikowej na odpady, placu parkingowego z drogą wewnętrzną oraz chodników, zagospodarowania zieleni oraz oświetlenia zewnętrznego;**
- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:**
  - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,**
  - b) sieć wodociągowa, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,**
  - c) osłona śmietnikowa na odpady,**
  - d) place parkingowe, układ dróg i chodników wewnętrznych,**
  - e) elementy zagospodarowania zieleni przyobiektovej,**
  - f) ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz sportu,**
  - g) oświetlenie zewnętrzne terenu.**

## **§ 6.**

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowany budynek zostanie podłączony do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;**
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdem z drogi publicznej – ul. Józefa Piłsudskiego.**

## § 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
  - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 28,8 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 120 kW,
  - c) zapotrzebowanie na energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej: 225 kW,
  - d) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: 27,4 m<sup>3</sup>/dobę,
  - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej: 14,67 l/s,
  - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
  - g) sposób zagospodarowania odpadów: zaprojektowano osłonę śmietnikową, w której mieścić się będą pojemniki przeznaczone na odpady;
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
  - a) budynek mieszkalny wielorodzinny, o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną na 4 kondygnacjach nadziemnych z dostępem z 3 klatek schodowych oraz wind dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. W kondygnacji podziemnej zaprojektowano parking dla samochodów osobowych. Budynek o wysokości 12,60 m z dachem płaskim ze spadkiem 1-15%. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, osłony śmietnikowej na odpady, oświetlenia zewnętrznego oraz zieleni przyobiekтовую oraz ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz sportu;
  - b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
  - a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: 4740,00 m<sup>2</sup>
  - b) powierzchnia zabudowy: 1568,00 m<sup>2</sup>
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: 1265,86 m<sup>2</sup>

- d) powierzchnia utwardzona: 1357,81 m<sup>2</sup>
- e) kubatura budynku: 32430,00 m<sup>3</sup>
- f) wysokość zabudowy: 12,60 m
- g) liczba kondygnacji: 5 kondygnacji, w tym 1 podziemna
- h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci: dach płaski 1-15%
- i) liczba miejsc postojowych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny
- j) 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.

## **§ 8.**

Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1)** działka o numerze ewidencyjnym 1671/8 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00065467/8;
- 2)** działka o numerze ewidencyjnym 769/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 3)** działka o numerze ewidencyjnym 772/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 4)** działka o numerze ewidencyjnym 773/8 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 5)** działka o numerze ewidencyjnym 774/21 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 6)** działka o numerze ewidencyjnym 775/19 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 7)** działka o numerze ewidencyjnym 776/19 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00060991/5;
- 8)** działka o numerze ewidencyjnym 2205 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00106218/8;
- 9)** działka o numerze ewidencyjnym 1671/38 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00065466/1.

## **§ 9.**

W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, w stosunku do których 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.

## **§ 10.**

W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

## **§ 11.**

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.

## **§ 12.**

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

## **Rozdział 2**

### **Postanowienia końcowe**

## **§ 13.**

1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opiniował radca prawny: J. Ignaczak

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

***Wiesław Steinke***

**UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR  
RADY MIASTA KONINA  
z dnia**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Józefa  
Piłsudskiego w Koninie**

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195), zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta Konina.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który do Urzędu Miejskiego w Koninie wpłynął dnia 28 października 2024 r.

Zamierzenie objęte wnioskiem zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, osłony śmietnikowej na odpady, oświetlenia zewnętrznego, zieleni oraz ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz sportu.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nr 682 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej obszaru osiedli Sikorskiego i Zemełki, teren objęty wnioskiem przeznaczony jest pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN-1), zabudowę związaną z usługami sakralnymi (US), zabudowę związaną z realizacją usług komercyjnych (UK) oraz tereny dróg publicznych. W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się funkcje i parametry zabudowy obowiązujące w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Prezydent przedkłada Radzie Miasta projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Rada Miasta Konina, 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 Miasta Konina jest obowiązany powiadomić Inwestora podając powody opóźnienia i wskazując nowy termin podjęcia uchwały w sprawie.

W przedmiotowym przypadku 60-dniowy termin upływa w dniu 27 grudnia 2024 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 31 października 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 21 listopada 2024 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 6 listopada 2024 r. w Przeglądzie Konińskim oraz na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga - mieszkańców bloku Piłsudskiego 4 w Koninie.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy 18 lipca 2023 r. Prezydent Miasta Konina powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy wystąpił o wymagane prawem uzgodnienia do właściwych instytucji. Termin na przekazanie opinii i uzgodnień wynikających z art. 7 ust 12 i 14 ustawy wynosił 21 dni od dnia otrzymania.

W wyznaczonym terminie wpłynęło pięć opinii i jedno uzgodnienie:

- 6 listopada 2024 r. wpłynęła pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 8 listopada 2024 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w której zwrócono uwagę na konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do budynku dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. Stwierdzono również, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji nie znajduje się w oddziaływaniu obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 15 listopada 2024 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w której zwrócono uwagę, że:
  - odległość wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna wynikać z ustaleń § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
  - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien innych budynków oraz miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania na podstawie § 20 ww. rozporządzenia;

- lokalizowanie pojemników na odpady stałe winna wynikać z § 23 powyższego rozporządzenia określającego odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, która powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej;
- zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, a dla budynków wymienionych w § 56 - także telekomunikacyjnej;
- zgodnie z § 49 rozporządzenia, budynek i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wyposażone w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;
- w przypadku planowania w ramach inwestycji placu zabaw dla dzieci jego odległość winna być projektowana zgodnie z § 23 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, stanowiącym, że odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych powinna wynosić co najmniej 10 m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40 rozporządzenia.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 18 listopada 2024 r. wpłynęło postanowienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 listopada 2024 r. dot. pozytywnego zaopiniowania inwestycji.
- 18 listopada 2024 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 14 listopada 2024 r. dot. pozytywnego zaopiniowania inwestycji w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.
- 18 listopada 2024 r. wpłynęło pismo Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu z dnia 14 listopada 2024 r. zawierające informację o braku uwag do wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
- 25 listopada 2024 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie z dnia 18 listopada 2024 r. o pozytywnym uzgodnieniu wniosku.



Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadodrzański Oddział Straży Granicznej oraz Wydział Geodezji i Katastru po otrzymaniu powiadomienia, nie przekazały opinii w terminie 21 dni od dnia jego otrzymania. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

W dniu 20 listopada 2024 r. wpłynęła uwaga mieszkańców bloku Piłsudskiego 4 w Koninie z następującymi wnioskami:

- z porównania aktualnie procedowanego wniosku z wnioskiem wcześniejszym z 15 kwietnia 2024 r. wynika, że oba wnioski zawierają tę samą koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, opisy, mapki i wizualizacje. Różnice we wnioskach sprowadzają się do: zmiany daty sporządzenia wniosku, zmiany daty sporządzenia mapek, wprowadzenia pogrubionych fragmentów tekstu oraz przeniesienia jednej z mapek ze strony 11 na 14.

Według wnioskodawców w takim stanie rzeczy wniosek złożony 23 października 2024 r. powinien pozostać bez rozpatrzenia, gdyż procedowanie tego wniosku doprowadziłoby do głosowania w tej samej sprawie, w której głosowano na sesji Rady Miasta w dniu 19 czerwca 2024 r. Stanowiłoby to de facto przeprowadzoną po kilku miesiącach reasumpcję głosowania, co jest niedopuszczalne na gruncie prawa i byłoby w sprzeczności z m. in. § 32.2 Statutu Miasta Konina.

Ponadto wnioskodawcy wskazali, że inwestor zaskarżył uchwałę nr 40 Rady Miasta Konina z dnia 24 czerwca 2024 r. o odmowie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Piłsudskiego w Koninie (dotyczącej poprzedniego wniosku). WSA w Poznaniu wyrokiem z dnia 16 października 2024 r. (II SA/Po 575/24) oddalił skargę.

Inwestor nie odniósł się do uwagi mieszkańców.

Opinie, wyniki dokonanych uzgodnień oraz uwagę mieszkańców bloku Piłsudskiego 4 w Koninie Prezydent Miasta Konina przedkłada Radzie Miasta Konina wraz z projektem uchwały.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Konina, zatwierdzonym uchwałą Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Konina**

***/-/ Paweł Adamów***