

**UCHWAŁA NR 200**  
**RADY MIASTA KONINA**  
z dnia 28 maja 2025 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 ze zm.) - **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 2237, 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 - 85;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 92.

**§ 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) garaż podziemny wraz z częścią nadziemną,
  - f) elementy zagospodarowania zieleni przyobiektovej,
  - g) ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz sportu,
  - h) 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 garaż dla samochodów osobowych wraz z częścią nadziemną. 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 zieleń przyobiektową 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 2237 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00106218/8
- 2) 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.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

***/-/ Wiesław Steinke***

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR 200**  
**RADY MIASTA KONINA**  
z dnia 28 maja 2025 roku  
**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Józefa**  
**Piłsudskiego w Koninie.**

Na podstawie 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 ze zm.), 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 25 marca 2025 roku.

Zamierzenie objęte wnioskiem zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, garażu podziemnego wraz z częścią nadziemną, 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 roku 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 24 maja 2025 roku.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 27 marca 2025 roku zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 17 kwietnia 2025 roku. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 2 kwietnia 2025 roku w Przeglądzie Konińskim oraz na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy 18 lipca 2023 roku 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 wpłynęły cztery opinie i jedno uzgodnienie:

- 1 kwietnia 2025 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.

- 3 kwietnia 2025 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie z dnia 1 kwietnia 2025 r. o pozytywnym uzgodnieniu wniosku.
- 15 kwietnia 2025 r. wpłynęła pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 10 kwietnia 2025 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Województwa Wielkopolskiego dot. pozytywnego zaopiniowania inwestycji w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.
- 18 kwietnia 2025 r. wpłynęło pismo Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu z dnia 15 kwietnia 2025 r. zawierające

informację o braku uwag do wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny 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.

Opinie oraz wyniki dokonanych uzgodnień Prezydent Miasta Konina przedkłada Radzie Miasta Konina wraz z projektem uchwały.

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

***/-/ Wiesław Steinke***