

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 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 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 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 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4300,00 m²;
- 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 droga 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 m³/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 m³/dobę,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej: 14,67 l/s,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 120 miejsc,
 - 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 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 ²
b) powierzchnia zabudowy:	1568,00 m ²
c) powierzchnia biologicznie czynna:	1265,86 m ²
d) powierzchnia utwardzona:	1357,81 m ²
e) kubatura budynku:	32430,00 m ³
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: 120
- 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.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Tadeusz Wojdyński

Jacek Ignaczak
RADCA PRAWNY
Pz-Kn-2624/09

**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 2021 r., poz. 1538 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 2 stycznia 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, zieleń 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 Zemelki, 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 2 marca 2024 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 4 stycznia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 25 stycznia 2024 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 9 stycznia 2024 r. w Przeglądzie Konińskim, na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie oraz na stronie internetowej urzędu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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 postanowienie o odmowie uzgodnienia:

- 16 stycznia 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru przekazał opinię zawierającą informacje o ujawnionej infrastrukturze technicznej w bazie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, która może kolidować z planowaną inwestycją: przewodu elektroenergetycznego niskiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodu kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodu kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodu ciepłowniczego wysokiego parametru. Poinformowano również o przeprowadzonych naradach koordynacyjnych dotyczących usytuowania przyłącza elektroenergetycznego. W opinii wskazano, że istniejący przewód elektroenergetyczny oraz projektowane przyłącze elektroenergetyczne może wchodzić w kolizję z projektowanym parkingiem podziemnym. Poinformowano o ujawnionej infrastrukturze technicznej na terenie planowanej inwestycji, która może kolidować z planowanym zjazdem: przewodu wodociągowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zwrócono uwagę na nieaktualny podkład geodezyjny, na którym sporządzono dokumentację.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 17 stycznia 2024 r. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przekazał opinię, w której zwrócił uwagę, że zgodnie z rozporządzeniem 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):

- odległość wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna wynikać z ustaleń § 19 ww. rozporządzenia;
- 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 oraz 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 (w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych) - 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 pkt 1 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.

- 16 stycznia 2024 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w której zwrócono uwagę na możliwość zapewnienia odpowiedniego dostępu do budynku dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 19 stycznia 2024 r. wpłynęła opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejskowy w Poznaniu. Nie wniesiono uwag.
- 22 stycznia 2024 r. wpłynęła pozytywna opinia Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
- 30 stycznia 2024 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie o odmowie uzgodnienia z uwagi na brak spełnienia/zrealizowania przez inwestora warunków zawartych w decyzji o wydaniu zezwolenia na lokalizację zjazdu (brak przedłożenia do zaopiniowania projektu stałej organizacji ruchu oraz brak przedstawienia do uzgodnienia projektu budowlanego zjazdu).

Inwestor nie odniósł się do stanowiska.

Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej, 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 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

LEGENDA

LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI



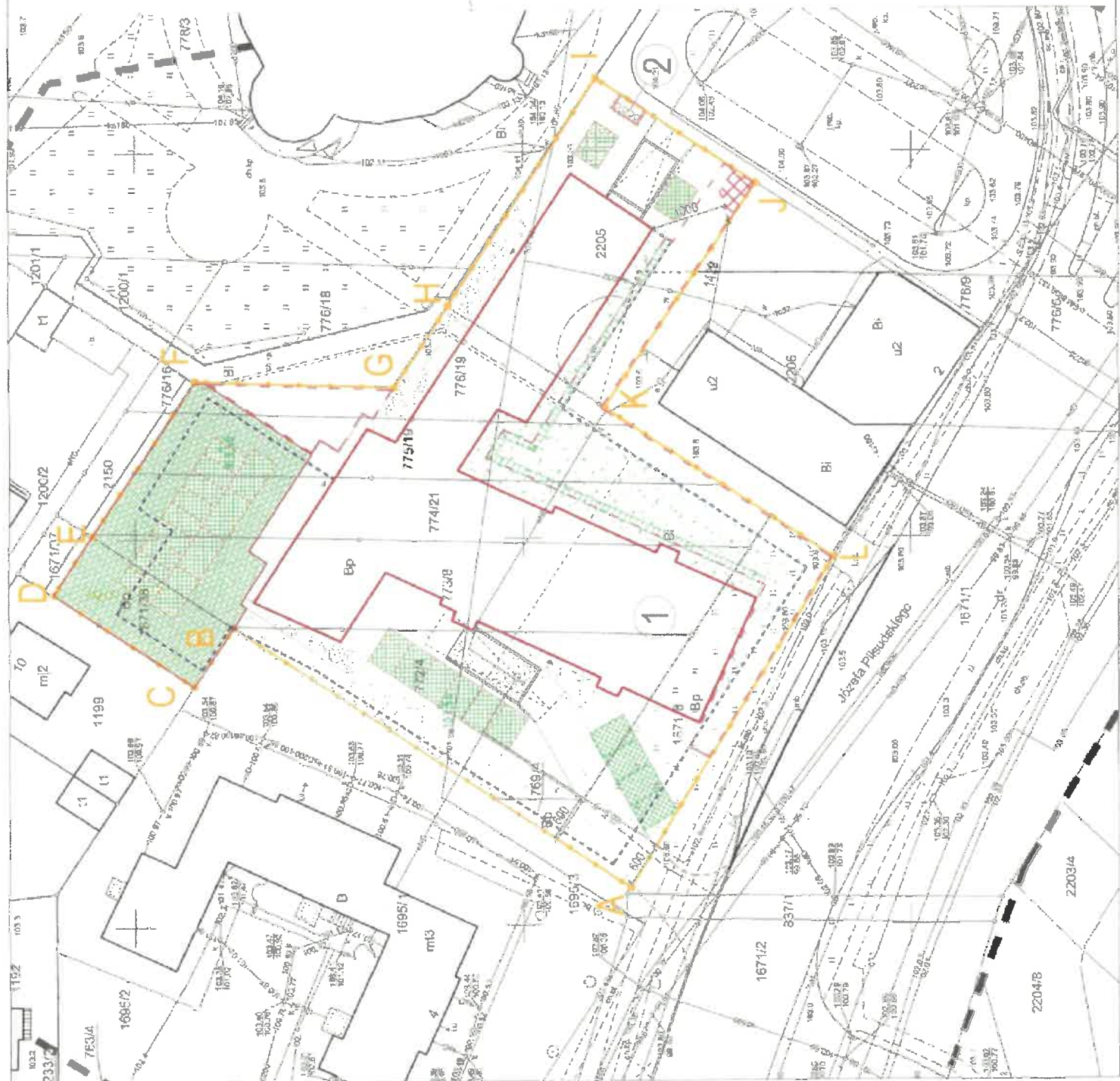
Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miasta Korina nr
z dnia



LEGENDA

- ① PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- ② PROJEKTOWANY ŚWIETLIK PODZIEMNY
- LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWORZONA - DROGI, PARKINGI
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWORZONA - CHODNIKI
- TEREN BULWAROWY CZYNNY ZIELEN NISKA - DACH ZIELONY
- TEREN BULWAROWY CZYNNY ZIELEN NISKA - TRAWY
- TEREN BULWAROWY CZYNNY ZIELEN NISKA - KRAJ
- TEREN BULWAROWY CZYNNY PRZYZNACZONY DO WYPOCZYNKU
- TEREN BULWAROWY CZYNNY PRZYZNACZONY DO SPORTU
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANY PARKING PODZIEMNY

ZAJĘCIE NA TEREN INWESTYCJI (wg. oznaczenia projektowania)



Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Miasta Konina nr ...
z dnia

