

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2024 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz ustalenia
lokalizacji inwestycji towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowej/Topazowej/Nefrytowej
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, art. 8 i art. 20 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 polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz inwestycję towarzyszącą obejmującą przebudowę i rozbudowę układu drogowego. Zamierzenie inwestycyjne realizowane będzie na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi: 1675/28, 1675/161, 1675/19, 1688/9, 1694/8, 1625/2, 1675/148, 1625/1, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/162, 1675/95 (obręb Przydziałki) oraz na części działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 1625/2, 1694/8, 1688/9, 1675/19, 1675/161, 1675/148 (obręb Przydziałki), z których wydzielone zostaną pasy drogowe. Przedmiotowe nieruchomości położone są w Koninie, przy ulicy: Cyrkoniowej/Topazowej/Nefrytowej.

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

§ 3. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – do 7 600 m²;
- 2) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 26,27 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 83,86 m²;
- 4) minimalną liczbę mieszkań - 160;
- 5) maksymalną liczbę mieszkań – 170.

§ 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 mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) przyłącza sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechniczne, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
 - c) miejsce czasowego gromadzenia odpadów,
 - d) miejsca postojowe dla obsługi inwestycji JHM DEVELOPMENT S.A.,
 - e) miejsca postojowe dla obsługi istniejącego budynku spółdzielni mieszkaniowej,
 - f) teren biologicznie czynny,
 - g) urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - h) chodniki,
 - i) oświetlenie zewnętrzne terenu,
- 2) w celu realizacji inwestycji oraz usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, nie można wykluczyć konieczności przebudowy infrastruktury technicznej, z którą zachodzi kolizja,
- 3) na terenie inwestycji znajduje się stacja transformatorowa, która zostanie przeniesiona i zlokalizowana przy projektowanej drodze, od strony północnej elewacji budynku,
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowany budynek zostanie podłączony do sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, teletechnicznej oraz elektroenergetycznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdami z drogi publicznych – ul. Cyrkoniowej, ul. Nefrytowa i ul. Topazowej.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 86,9 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 700 kW,
 - c) zapotrzebowanie na energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej: 600 kW,
 - d) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: minimum 240 miejsc, tj. 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie; na terenie inwestycji mieszkaniowej

znajdować się będą 153 miejsca postojowe (130 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsca postojowe na terenie). Pozostałe miejsca postojowe do obsługi projektowanego obiektu, zgodnie z §15 przedmiotowej uchwały,

g) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce czasowego gromadzenia odpadów stałych dostępne będą z dróg zlokalizowanych wokół budynku. Przewidziano podziemny system gromadzenia odpadów „Metro” składający się z podziemnych silosów. Do miejsc gromadzenia odpadów stałych zapewnione będą utwardzone dojścia,

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

a) planowany sposób zagospodarowania terenu: projektowany budynek ma domykać całe przedsięwzięcie Osiedla Diamentowego. Dzięki podobnym cechom architektury i dzięki podobnym parametrom technicznym ma być dopełnieniem osiedla w zakresie ładu przestrzennego i architektonicznego tej części miasta,

b) charakterystyka zabudowy: projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny o zróżnicowanej ilości kondygnacji: trzykondygnacyjny (skrzydło południowo-wschodnie), czterokondygnacyjny oraz z dominantą w postaci piątej kondygnacji (skrzydło południowo-zachodnie). Budynek będzie podpiwniczony. Kondygnacja piwnicy będzie całkowicie zagłębiona względem poziomu terenu. W piwnicy zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. W planowanej inwestycji nie przewidziano lokali handlowych i usługowych. Całość zadania inwestycyjnego realizowana będzie w jednym etapie,

c) 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 inwestycji: 7 431,88 m²,

b) powierzchnia zabudowy:

- podziemnej: 4 863,48 m²,

- nadziemnej: 2 832,98 m²,

c) powierzchnia biologicznie czynna: 2 255,20 m²,

d) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,

e) wysokość budynku:

- 3 kondygnacje: 10,26 m,

- 4 kondygnacje: 13,32 m,

- 5 kondygnacji - dominanta: 16,38 m,

f) liczba kondygnacji naziemnych:

- 3 (klatka H-I, część klatki A),
- 4 (klatka A-G),
- 5 (dominanta w częściach klatek A i B),

g) liczba kondygnacji podziemnej: 1,

h) liczba miejsc postojowych:

- do obsługi planowanej inwestycji przewidziano minimum 240 miejsc, tj. 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie; na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdować się będą 153 miejsca postojowe (130 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsca postojowe na terenie). Pozostałe miejsca postojowe do obsługi projektowanego obiektu, zgodnie z §15 przedmiotowej uchwały,
- poza wymaganymi miejscami postojowymi dla obsługi budynku mieszkalnego przewidziano 27 miejsc postojowych (MP) przeznaczonych dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,

i) 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 1675/28 (obręb Przydziałki), brak księgi wieczystej – istniejąca stacja transformatorowa,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1625/2 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5,
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/148 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3,
- 4) działki o numerach ewidencyjnych: 1675/19, 1675/161 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2,
- 5) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/8, 1688/9 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069529/9,

§ 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 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:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/3, 1625/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/160 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2.

§ 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. Inwestycja towarzysząca obejmującą przebudowę i rozbudowę układu drogowego, realizowana będzie na działkach: 1625/1, 1625/3, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/162, 1675/95 oraz część działek (po wydzieleniu pasów drogowych) 1625/2, 1694/8, 1688/9, 1675/19, 1675/161, 1675/148 (obręb Przydziałki):

- 1) przebudowa i rozbudowa układu drogowego dotyczyć będzie ulic: Cyrkoniowej, Topazowej, Nefrytowej oraz nowej drogi zlokalizowanej na północ od planowanej inwestycji mieszkaniowej i na południe od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- 2) inwestycja towarzysząca realizowana jest na podstawie porozumienia zawartego przez Prezydenta Miasta Konina, działającego w imieniu Miasta Konina ze spółką JHM DEVELOPMNET S.A. Porozumienie zawarte zostało na podstawie uchwały nr 1011 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2023 r., w sprawie zmiany uchwały nr 803 Rady Miasta Konina z dnia 28 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Konina porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej,
- 3) granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 13. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) projektowana inwestycja będzie realizowana jako przebudowa i rozbudowa układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami,
- 2) na terenie planowanej inwestycji towarzyszącej, zmiany dotyczyć będą:
 - a) budowy i przebudowy miejsc postojowych i chodników w pasie drogowym ulic: Cyrkoniowej, Nefrytowej, Topazowej,
 - b) budowy drogi z chodnikami i miejscami postojowymi na działce 1675/148 (obręb Przydziałki) łączącej ulicę Cyrkoniową z ulicą Nefrytową wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) budowy stacji transformatorowej na działce wydzielonej z działek 1675/148 i 1675/161,
 - d) budowy i przebudowa oświetlenia zewnętrznego,
 - e) budowy i przebudowa kanalizacji deszczowej,
 - f) budowy kanału technologicznego jeżeli będzie to niezbędne,
- 3) w zakresie planowanej inwestycji projektowana i realizowana będzie rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz energetycznej,
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną w postaci trawników i zieleńców zagospodarowanych roślinnością niskopienną,

§ 14. Powiązanie inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

- 1) w związku projektowaną drogą konieczna będzie rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) w związku z planowanym przeniesieniem stacji transformatorowej konieczna będzie przebudowa sieci energetycznej; do zarządcy sieci (Energa-Operator S.A.) złożony został wniosek o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Inwestor proponuje wyburzenie istniejącej stacji transformatorowej, wykup gruntu, a w zamian wybudowanie na własny koszt nowej stacji zlokalizowanej na nowej, wydzielonej działce i przekazanie jej notarialnie wraz z działką na majątek Energa-Operator S.A. Projektowana stacja transformatorowa zasilać będzie istniejące obwody oraz obwody zasilające projektowany budynek wielorodzinny,
- 3) w związku z planowanym układem inwestycji towarzyszącej konieczna będzie zmiana lokalizacji istniejących hydrantów zewnętrznych oraz lamp ulicznych.

§ 15. Ustala się charakterystykę inwestycji towarzyszącej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu inwestycji towarzyszącej:
 - a) zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej, wynosić będzie:

- 10,0 dm³/s dla hydrantów zewnętrznych,

- 3,0 dm³/s dla hydrantów wewnętrznych,

b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 1 kW,

c) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

d) w ramach towarzyszącej inwestycji drogowej realizowane będą miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy Cyrkoniowej, Topazowej i Nefrytowej. Realizowane miejsca postojowe będą publiczne ogólnodostępne, ale wliczone w projekcie budowlanym dla inwestycji mieszkaniowej w bilans miejsc postojowych niezbędnych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Ilość miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji towarzyszącej: do 116, w tym 89 miejsc postojowych do obsługi projektowanego obiektu oraz 27 miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,

e) sposób zagospodarowania odpadów: odpady komunalne, gromadzone będą w wyznaczonych pojemnikach i odbierane przez firmy porządkowe,

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

a) planowany sposób zagospodarowania terenu: projektowana rozbudowa i przebudowa układu drogowego dotyczyć będzie ulic: Cyrkoniowa, Topazowa, Nefrytowa oraz nowej drogi zlokalizowanej na północ od planowanej inwestycji mieszkaniowej i na południe od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

b) charakterystyka zabudowy: projektuje się przebudowę i rozbudowę istniejących ulic w zakresie zjazdów do planowanej inwestycji mieszkaniowej (wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej) oraz budowy ciągów miejsc postojowych zlokalizowanych prostopadle do osi jezdni wraz z przylegającymi chodnikami. Nawierzchnia miejsc postojowych oraz chodników wykonana będzie z kostki betonowej o nośności odpowiedniej do przeznaczenia. Na terenie inwestycji towarzyszącej przewiduje się tereny biologicznie czynne w postaci trawników i zieleńców zagospodarowanych roślinnością niskopienną. Całość zadania inwestycyjnego realizowana będzie w jednym etapie,

c) 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 towarzyszącej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

a) powierzchnia terenu inwestycji: 4 574,00 m²,

b) powierzchnia projektowanej drogi: 558,00 m²,

- c) powierzchnia parkingów: 1 482,00 m²,
- d) powierzchnia chodników: 1 073,00 m²,
- e) powierzchnia biologicznie czynna: 344,00 m²,
- f) szerokość nawierzchni chodników: do 2,00 m,
- g) wymiar miejsca postojowego: 2,50x5,00 m,
- h) wymiar miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych: 3,60x5,00 m,
- i) ilość miejsc postojowych (MP): do 116, w tym:
 - 89 MP dla inwestycji mieszkaniowej,
 - 27 MP przeznaczone dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,
- j) parametry projektowanej drogi:
 - klasa techniczna drogi projektowanej: D – dojazd
 - kategoria administracyjna drogi projektowanej: droga gminna i wewnętrzna,
 - prędkość projektowana: 30 km/h,
 - kategoria ruchu: KR1,
 - szerokość drogi dojazdowej: minimum 5,00 m,
 - szerokość zjazdu do garażu w piwnicy: minimum 5,00 m,
- k) 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.

§ 16. Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty, objęte inwestycją towarzyszącą wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/2, 1625/3, 1625/4 (obwód Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95, 1675/148 (obwód Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działki o numerach ewidencyjnych: 1675/19, 1675/160, 1675/161, 1675/162 (obwód Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2;
- 4) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/8, 1688/9 (obwód Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069529/9;

§ 17. W ramach planowanej inwestycji 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; działka o numerze ewidencyjnym 1675/28 (obręb Przydziałki), brak księgi wieczystej – istniejąca stacja transformatorowa,

§ 18. W ramach planowanej inwestycji 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:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/3, 1625/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/160 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2;

§ 19. 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.

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

Rozdział 2

Postanowienia końcowe

§ 21.

- 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.

Jacek Ignaczak
RADCA PRAWNY
Pz-Kn-2624/09

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Tadeusz Wojdyński

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR

RADY MIASTA KONINA

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowej/Topazowej/Nefrytowej 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 i inwestycji towarzyszącej Inwestor występuje za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, objętych niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 11 grudnia 2023 r. Pismem z dnia 14 grudnia 2023 r., Inwestor został wezwany do uzupełnienia przedmiotowego wniosku. Wniosek uzupełniony został w dniu 4 stycznia 2024 r.

Na podstawie art. 22 wyżej wymienionej ustawy, Inwestor - JHM DEVELOPMNET S.A. w 2022 r. zawarł porozumienie z Miastem Konin, określające sposób realizacji przebudowy i rozbudowy układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, przy realizacji inwestycji mieszkaniowej. Porozumienie zostało zmienione uchwałą nr 1011 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2023 r., w sprawie zmiany uchwały nr 803 Rady Miasta Konina z dnia 28 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Konina porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz ustalenie inwestycji towarzyszącej zakłada inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz inwestycję towarzyszącą obejmującą przebudowę i rozbudowę układu drogowego z parkingami.

W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się parametry zabudowy obowiązujące w planie miejscowym. Planowana inwestycja spełnia zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Konina.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Prezydent Miasta Konina w dniu 5 stycznia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 26 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 Prezydent Miasta Konina 5 stycznia 2024 r., powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, natomiast na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy 5 stycznia 2024 r., 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:

- a) 17 stycznia 2024 r. opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w treści której wymieniono przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r., w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, a także ustawę z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej. Organ wskazał konieczność uwzględnienia ww. przepisów w szczególności tych dotyczących drogi pożarowej i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, na etapie uzgadniania dokumentacji projektowej pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,
- b) 19 stycznia 2024 r. opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, nie wniesiono uwag,
- c) 22 stycznia 2024 r. opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie przekazał informację, że w bazie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu GESUT na dzień 17 stycznia 2024 r., na terenie planowanej inwestycji ujawniona jest niżej wymieniona infrastruktura techniczna:
 - przewody elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym min.: słupy (oświetlenie uliczne), stacja transformatorowa, szafki elektroenergetyczne,
 - przewód wodociągowy ogólny wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym min.: zasuwy, zawory, hydranty, inne,

- przewód gazowy niskiego ciśnienia (działka nr: 1675/19, 1675/85, 1675/148, 1675/162, 1675/95, 1675/85, 1688/8, 1694/7) – nie wykazany w części opisowej wniosku oraz KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ oraz niewidoczny w części jego przebiegu na załączonych mapach,
- przewód kanalizacji deszczowej o średnicy: 200, 300, 500, 1400 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym min.: studzienki, kratki ściekowe, inne urządzenia techniczne;
- przewód kanalizacji sanitarnej o średnicy: 160, 200, 500; 1000 wraz z infrastrukturą towarzyszącą w tym min.: studzienki, inne urządzenia techniczne,
- przewód telekomunikacyjny wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- przewód ciepłowniczy o wysokim parametrze wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Ponadto w przedmiotowej opinii zwrócono uwagę na aktualność kopii mapy zasadniczej pozyskanej 30 lipca 2021 r., na której nie uwzględniono projektowanych elementów na działce nr 1758, tj. przyłącza telekomunikacyjnego, tym samym „mając powyższe na uwadze nie można wykluczyć, że w przedmiotowej lokalizacji istnieją inne projekty sieci/przyłączy lub realizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane na projekcie koncepcyjnym – zagospodarowania terenu”,

Ponadto w przedmiotowej opinii zwrócono uwagę, że część z wyżej wymienionej infrastruktury technicznej została ujawniona w bazie GESUT na podstawie digitalizacji i wektoryzacji analogowych materiałów źródłowych, co może mieć istotny wpływ na wykazaną dokładność położenia danego obiektu (dotyczy to również w części istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru przewodu gazowego (działka ewidencyjna nr: 1675/26). Oznacza to, że wykazane położenie ww. infrastruktury na mapach może znacząco odbiegać od stanu faktycznego w terenie. Dokładność położenia sieci/przyłączy istniejących w obszarze projektowanej inwestycji należy sprawdzić na materiałach branżowych u właściwego dla danego rodzaju infrastruktury Gestora. Dodatkowo wskazano, że Koncepcja Urbanistyczno – Architektoniczna, rys. nr PK/A/R.1 - Zagospodarowanie Terenu oraz rys. nr PK/A/R.4 - Zakres Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej sporządzono na fragmencie mapy zasadniczej dla której nie wskazano daty oraz źródła jej pozyskania. Jedynie rysunek: nr PK/A/R.4.1 – Zakres Inwestycji Towarzyszącej posiada opis dla mapy do celów projektowych ze wskazaną datą jej opracowania na dzień 26 czerwca 2022 roku.

Organ opiniujący, mając na uwadze powyższe przesłanki nie może wykluczyć, że w przedmiotowej lokalizacji istnieją projekty sieci/przyłączy lub inne zrealizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane lub których położenie w terenie odbiega od tego wykazanego w projekcie Koncepcji Urbanistyczno – Architektonicznej, co w konsekwencji może mieć znaczący wpływ na

ewentualną możliwość kolizji przebiegu planowanej inwestycji z istniejącym na tym obszarze uzbrojeniem terenu,

d) 24 stycznia 2024 r. opinia Zarządu Województwa Wielkopolskiego w zakresie zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego, nie wniesiono uwag,

e) 25 stycznia 2024 r. opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w treści której wymieniono przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na które należy zwrócić uwagę,

f) 30 stycznia 2024 r. opinia Zarządu Województwa Wielkopolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, nie wniesiono uwag,


g) 31 stycznia 2024 r. uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie, nie wniesiono uwag.

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.

Rada Miasta, 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 jest obowiązany powiadomić Inwestora podając powody opóźnienia i wskazując nowy termin podjęcia uchwały w sprawie. W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność przedłużania terminu.

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

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 r.

Zastępca Prezydenta
Miasta Konina

Paweł Adamów