

**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 2024 r., poz. 609 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 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 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 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 przyobiektowej,
 - 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: 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 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 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: 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.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

Wiesław Steinke

Jacek Ignaczak
RADCA PRAWNY
Pz-Kr-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 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 6 maja 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 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 5 lipca 2024 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 7 maja 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 28 maja 2024 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 14 maja 2024 r. 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 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 siedem opinii i jedno uzgodnienie:

- 13 maja 2024 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 może wchodzić w kolizję z projektowanym parkingiem podziemnym. Poinformowano o ujawnionej infrastrukturze technicznej poza obszarem planowanej inwestycji, która może kolidować z planowanym zjazdem: przewodu wodociągowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodu elektroenergetyczny niskiego napięcia zasilającego oświetlenie uliczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodu kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Zwrócono uwagę na nieaktualny podkład geodezyjny, na którym sporządzono dokumentację, dlatego należy mieć na uwadze, że w przedmiotowej lokalizacji mogą istnieć obiekty budowlane (budowle), w tym również sieci/przyłącza, które nie zostały wykazane na przedłożonym opracowaniu.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 20 maja 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. Stwierdzono również, że lokalizacja przedmiotowej inwestycji nie znajduje się w oddziaływaniu obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 20 maja 2024 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie o pozytywnym uzgodnieniu wniosku.
- 24 maja 2024 r. wpłynęło postanowienie Marszałka Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 maja 2024 r. dot. pozytywnego zaopiniowania inwestycji.
- 27 maja 2024 r. wpłynęło postanowienie Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 maja 2024 r. dot. pozytywnego zaopiniowania inwestycji w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.
- 31 maja 2024 r. wpłynęła pozytywna opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- 3 czerwca 2024 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w której zwrócono uwagę, że:
 - o 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);
 - o miejsca 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;
 - o 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, co najmniej 10 m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej;

- o 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;
- o zgodnie z § 49 rozporządzenia, budynek i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wyposażone w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur;
- o w przypadku planowania w ramach inwestycji placu zabaw dla dzieci jego odległość winna być projektowana zgodnie z § 23 pkt 1 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.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 3 czerwca 2024 r. wpłynęło pismo Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu zawierające informację o braku uwag do wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

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

LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI



Załącznik nr 1 do uchwały
Rady Miasta Konina nr
z dnia

LEGENDA

- ① PROJEKTOWANY BUDYSEK MIESZKALNY WIELOKOŁOWY
- ② PROJEKTOWANY SIATEK PODZIEMNY
- LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - DROGI, PARKINGI
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA - DACH ZIELONY
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA - TRAWNIK
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEN NISKA - EKO-KRATA
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY PRZEZNACZONY DO WYPOCZYNKU
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY PRZEZNACZONY DO SPORTU
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANY PARKING PODZIEMNY

ZIAZD NA TEREN INWESTYCJI (wg omówienia projektowanego)



Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Miasta Konina nr
z dnia

