

UCHWAŁA NR 29
RADY MIASTA KONINA
z dnia 19 czerwca 2024 roku
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Alei Róż 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. 609 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 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 z parkingiem na terenie, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego w Koninie, przy ulicy Alei Róż, na działkach o numerach: 1754, 1755, 1756 (obręb Nowy Dwór), jednostka ewidencyjna: miasto Konin.

§ 2.

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

§ 3.

Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1200 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1800 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 25;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 28.

§ 4.

W zakresie inwestycji nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

§ 5.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) działki na których planowana jest inwestycja, są niezagospodarowane, teren jest płaski, niezabudowany, nie występują na nim utwardzenia,
- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) przyłącza do sieci; wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - c) miejsce czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - d) place parkingowe,
 - e) chodniki,
 - f) teren wypoczynku i rekreacji,
- 3) w celu realizacji inwestycji oraz usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, nie można wykluczyć konieczności przebudowy infrastruktury technicznej, z którą zachodzi kolizja,
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną w postaci trawników i drzew.

§ 6.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

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

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 9 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 130 kW,
 - c) planowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych oraz deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) planowany sposób ogrzewania budynku – za pomocą węzła cieplnego, zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - e) niezbędna liczba miejsc postojowych: nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,

f) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce czasowego gromadzenia odpadów stałych zlokalizowane na obszarze utwardzonym,

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

a) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie prostopadłościowej o czterech kondygnacjach nadziemnych bez podpiwniczenia. Projektowany obiekt mieści do 28 indywidualnych lokali mieszkalnych. Oprócz mieszkań, w budynku projektuje się pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Na terenie inwestycji przewidziano parking naziemny z betonowej kostki brukowej. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych. Prosta kompozycja architektoniczna, jaką stanowi projektowany budynek w formie modernistycznej, jest naturalną kontynuacją zabudowy istniejącej wokół terenu inwestycji.

Projektowana prostopadłościowa bryła, z czytelnym podziałem na kondygnacje, prostą w wyrazie tynkowaną elewacją, dużymi oknami, dobrze doświetlającymi mieszkania, przestrzennymi balkonami, przeszkloną klatką schodową, stanowi wyraz idei, gdzie forma wprost wynika z funkcji, a budynek, w tym przypadku mieszkalny, jest przede wszystkim funkcjonalny, co jest jego najważniejszą cechą i zadaniem. Obiekt zaprojektowano w taki sposób, aby był on przyjazny dla jego mieszkańców. Budynek wyposażono w windę przemieszczającą się pomiędzy wszystkimi kondygnacjami, dojścia i dojazdy do budynku zaprojektowano z małymi, miękkimi spadkami, tak aby ułatwić dostęp osobom niepełnosprawnym. Wokół budynku zaprojektowano również chodniki, ogródki przy-mieszkaniowe, urządzonej zieleni - powierzchnię biologicznie czynną z której co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonej teren wypoczynku oraz teren rekreacji,

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: - 2 680,00 m²
- b) powierzchnia zabudowy: - do 650,00 m²
- c) powierzchnia biologicznie czynna: - min. 670,00 m²
(w tym teren wypoczynku i rekreacji
stanowiący co najmniej 50%
powierzchni biologicznie czynnej)

- d) wysokość zabudowy: - do 12,70 m
- e) liczba kondygnacji nadziemnych: - do 4
- f) liczba kondygnacji podziemnych: - 0
- g) kształt dachu: - dach płaski
- h) miejsca postojowe: - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny
- 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 1754 (obręb Nowy Dwór), księga wieczysta nr KN1N/00108612/4;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1755 (obręb Nowy Dwór), księga wieczysta nr KN1N/00108612/4;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1756 (obręb Nowy Dwór), księga wieczysta nr KN1N/00108612/4;

§ 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

uksztaltowania 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 29
RADY MIASTA KONINA
z dnia 19 czerwca 2024 roku
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Alei Róż 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) zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje za pośrednictwem Prezydenta Miasta z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 2 kwietnia 2024 r.

Inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 361 Rady Miasta Konina z dnia 23 maja 2012 r., pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem 17MN. W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się parametry zabudowy obowiązujące w planie miejscowym.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 5 kwietnia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 26 kwietnia 2024 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 9 kwietnia 2024 r. w Przeglądzie Konińskim oraz na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga:

- 24 kwietnia 2024 r., mieszkaniec ul. Hiacyntowej, przedłożył pismo podtrzymujące stanowisko mieszkańców ul. Hiacyntowej 5 i 7 – protest mieszkańców.

Pod przedmiotowym pismem, podpisał wyłącznie wnioskodawca.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina 5 kwietnia 2024 r., powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, natomiast na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy 15 kwietnia 2022 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 wpłynęło sześć opinii i jedno uzgodnienie:

- 9 kwietnia 2024 r. Wydział Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie przekazał informację o przebiegu infrastruktury technicznej; sieci wodociągowej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, południowym skrajem działki 1756 oraz o możliwości wystąpienia kolizji zjazdu z działki 188/14 na działkę nr 1756 z infrastrukturą techniczną; sieci telekomunikacyjnej, sieci wodociągowej, siecią kanalizacji deszczowej w tym z kratką deszczową. 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/przyłącza lub realizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane na projekcie koncepcyjnym – zagospodarowania terenu”,
- 17 kwietnia 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,
- 22 kwietnia 2024 r. opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, w treści której wymieniono wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zgodnie z powyższymi przepisami na etapie projektu budowlanego, należy przewidzieć możliwości zapewnienia odpowiedniego dostępu do budynku dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- 18 kwietnia 2024 r. (data wpływu 23 kwietnia 2024 r.) uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie dotyczące planowanej inwestycji na terenie działek ewidencyjnych numer 1754, 1755, 1756 obręb Nowy Dwór,
- 22 kwietnia 2024 r. (data wpływu 25 kwietnia 2024 r.) opinia Marszałka Województwa Wielkopolskiego, nie wniesiono uwag.
- 25 kwietnia 2024 r. (data wpływu 29 kwietnia 2024 r.) opinia Marszałka Województwa Wielkopolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, opinia pozytywna,

- 29 kwietnia 2024 r. (data wpływu 6 maja 2024 r.) opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, nie wniesiono uwag.

Opinia z posiedzenia Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 23 kwietnia 2024 r., z treści której wynika, że wszyscy obecni na posiedzeniu komisji członkowie, opiniują pozytywnie przedstawiony sposób zagospodarowania terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz gabaryty i architekturę budynku.

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 przedmiotowym przypadku 60-dniowy termin upływał w dniu 2 czerwca 2024 roku. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dotyczących wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 9 maja 2024 roku, zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do dnia 28 czerwca 2024 roku.

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 roku.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke