

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA KONINA**  
**z dnia ..... 2022 r.**  
**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 2022 r., poz. 559) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 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), Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o numerach ewidencyjnych 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 837/1, 1671/2, 1695/3 (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 – 3100 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 3300 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 44;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 62.

**§ 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;
- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:
  - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
  - b) przyłącza sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
  - c) osłona śmietnikowa na odpady,
  - d) place parkingowe,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) chodniki,
  - g) oświetlenie zewnętrzne terenu;
- 3) w celu realizacji inwestycji oraz usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, konieczna jest przebudowa sieci wodociągowej i elektroenergetycznej;
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią.

#### **§ 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; budowa przyłącza teletechnicznego nastąpi na dalszym etapie realizacji inwestycji;
- 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: 35 l/s,
  - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 94 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, na planie litery T dopasowany do kształtu działek. Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną wraz z funkcją uzupełniającą

(pomieszczenia techniczne) 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%. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, osłony śmietnikowej na odpady, oświetlenia zewnętrznego oraz zieleń przyobiektową;

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: 4892,00 m<sup>2</sup>
- b) powierzchnia zabudowy: 1568,00 m<sup>2</sup>
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 1380,73 m<sup>2</sup>
- d) powierzchnia utwardzona: 1263,64 m<sup>2</sup>
- e) kubatura budynku: 31600,00 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 o nachyleniu 1%
- i) liczba miejsc postojowych: 94
- 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 837/1 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039191/1;
- 10) działka o numerze ewidencyjnym 1671/2 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039191/1;
- 11) działka o numerze ewidencyjnym 1695/3 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00041424/1.

**§ 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.

**Opiniował radca prawny:**

**J. Ignaczak**

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina  
*Tadeusz Wojdyński***

## **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), 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 do Urzędu Miejskiego w Koninie wpłynął dnia 12 stycznia 2022 r.

Inwestor w 2021 roku uzyskał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na przedmiotowym terenie i rozpoczął jego budowę. Zgodnie z wyżej wymienionym pozwoleniem zaprojektowano budynek czterokondygnacyjny w części mieszkalnej oraz dwukondygnacyjny w części usługowej, zgodnie z zapisami obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego częściowo na terenach przeznaczonych w obowiązującym mpzp pod zabudowę związaną z realizacją usług komercyjnych (UK) oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Ponadto zaplanowano budowę budynku w całości czterokondygnacyjnego, na co nie pozwalają zapisy obowiązującego mpzp. W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się 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, 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 upłynął w dniu 13 marca 2022 r. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dot. wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 23 lutego 2022 r., zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do końca marca 2022 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 13 stycznia 2022 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wnioski wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 3 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga – Komitet Obrony Lokatorów z siedzibą w Koninie przy ul. Józefa Piłsudskiego 4 w piśmie z dnia 28 stycznia 2022 r. przedstawił swoje zastrzeżenia co do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i zaapelował do Radnych Miasta Konina o niepodjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, natomiast 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 upłynął w dniu 11 lutego 2022 r.

Opinie, uwagi 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 691 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 roku, zmienionym uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 roku, zmienionym uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 roku, zmienionym uchwałą Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 roku.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Konina**

***Paweł Adamów***