

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA**

z dnia roku

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Szafirkowej 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 2022 r., poz. 559 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 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 z garażami podziemnymi indywidualnymi, parkingiem naziemnym, utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerach ewidencyjnych 1754, 1755, 1756 (obręb Nowy Dwór) położonych przy ul. Szafirkowej w Koninie.

§ 2.

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

§ 3.

Ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1800 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2300 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 36;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 50.

§ 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 sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechniczne, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - c) miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów,
 - d) place parkingowe,
 - e) rampa i zjazd do miejsc parkingowych podziemnych,
 - f) chodniki,
- 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 i teletechnicznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie projektowanym zjazdem z drogi publicznej – ul. Szafirkowa.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 8 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 80 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: 48 miejsc, tj. 1 miejsce postojowe na lokal,

f) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie działki zaprojektowano miejsce czasowego gromadzenia odpadów 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 o 4 kondygnacjach nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Budynek zaprojektowano jako obiekt z podniesionym parterem oraz kondygnacją piwnicy. W części podziemnej projektuje się 14 indywidualnych miejsc parkingowych garażowych, każdy z osobnym wjazdem. W pozostałej części kondygnacji piwnicznej przewidziano komórki lokatorskie (po 1 dla każdego z mieszkań) oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych. Projektowana prostopadłościenna bryła, z czytelnym podziałem na kondygnacje, prostą w wyrazie tynkowaną elewacją, dużymi, wysokimi oknami, dobrze doświetlającymi mieszkania, przestrzennymi balkonami, przeszkloną klatką schodową. Budynek wyposażono w windy przemieszczające się pomiędzy wszystkimi kondygnacjami, dojścia i dojazdy do budynku zaprojektowano z małymi, miękkimi spadkami, tak aby ułatwić dostęp osobom niepełnosprawnym. Wszystkie z projektowanych mieszkań są dla tych osób dostępne i bez barier architektonicznych. Na terenie inwestycji przewidziano parking naziemny z betonowej kostki brukowej oraz częściowo o nawierzchni biologicznie czynnej (geokrata), rampę i zjazd do miejsc parkingowych garażowych, miejsc tymczasowego gromadzenia odpadów, dojścia do budynku wraz ze śmietnikami i ławkami dla mieszkańców oraz urządzoną zieleń w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew.

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 m ² |
| b) powierzchnia zabudowy: | 809,00 m ² |
| c) powierzchnia biologicznie czynna: | 677,50 m ² |
| d) powierzchnia utwardzona: | 1 193,50 m ² |
| e) wysokość zabudowy: | do 14,50 m |

- f) liczba kondygnacji: 5 kondygnacji, w tym 1 podziemna
- g) kształt dachu: dach płaski
- h) liczba miejsc postojowych: 48
- 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/00039484/2;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1755 (obręb Nowy Dwór), księga wieczysta nr KN1N/00039484/2;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1756 (obręb Nowy Dwór), księga wieczysta nr KN1N/00039484/2;

§ 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

Opiniował radca prawny:

J. Ignaczak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2022 roku
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Szafirkowej 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 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 wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 11 kwietnia 2022 r. Inwestor pismem z dnia 13 kwietnia 2022 r., wezwany został do uzupełnienia przedmiotowego wniosku. Wniosek uzupełniony został 14 kwietnia 2022 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 15 kwietnia 2022 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 6 maja 2022 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 19 kwietnia 2022 r. w Przeglądzie Konińskim, na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie oraz na stronie internetowej urzędu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi:

- pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r., mieszkańcy osiedla Chorzeń (ul. Hiacyntowa 3, 3a, 3b, 5 i 7), przedstawili swoje argumenty przeciwko lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie,
- pismem z dnia 26 kwietnia 2021 r. (data wpływu 26 kwietnia 2022 r.) mieszkańcy ul. Hiacyntowej 5, podtrzymali swój protest co do planowanej inwestycji. W piśmie przewodnim powołano się na poprzednie pismo z dnia 30 marca 2022 r.

skierowane do Prezydenta Miasta Konin, w którym to zainteresowani wyrazili swoją opinię i przedstawili argumenty.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina 15 kwietnia 2022 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 pięć opinii i jedno uzgodnienie:

- 20 kwietnia 2022 r. opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie w zakresie ochrony gruntów rolnych, opinia pozytywna,
- 21 kwietnia 2022 r. opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, z uwagą o możliwości istnienia w przedmiotowej lokalizacji innych sieci/przyłączy lub zrealizowanych obiektów budowlanych (budowli) w tym również sieci/przyłączy, które nie są wykazane na projekcie koncepcyjnym – zagospodarowania terenu, opinia pozytywna,
- 25 kwietnia 2022 r. (data wpływu 6 maja 2022 r.) uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie dotyczące planowanej inwestycji w zakresie lokalizacji zjazdu z ulicy Szafirkowej na teren działek ewidencyjnych numer 1754, 1755, 1756 obręb Nowy Dwór, uzgodnienie pozytywne,
- 13 maja 2022 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,
- 9 maja 2022 r. (data wpływu 17 maja 2022 r.), opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejskowy w Poznaniu, nie wniesiono uwag,
- 26 maja 2022 r. opinia z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której komisja przedstawiła swoje uwagi.

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 upłynie w dniu 11 czerwca 2022 r. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dotyczących wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 24 maja 2022 r., zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do końca czerwca 2022 r.

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