

**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 parkingiem na terenie, 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 – 1600 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2200 m<sup>2</sup>;
- 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) chodniki,
- 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, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów 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 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 m<sup>3</sup>/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: 40 miejsc, tj. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,

- 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 w formie prostopadłościowej o czterech kondygnacjach nadziemnych bez podpiwniczenia. Projektowany obiekt mieści 40 indywidualnych lokali mieszkalnych. Oprócz mieszkań, w budynku projektuje się pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych. Projektowana prostopadłościowa 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 windę przemieszczającą 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), miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów, dojście do budynku oraz urządzoną zieleń w postaci trawników, ogródków przy mieszkaniowych, 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<sup>2</sup>
- b) powierzchnia zabudowy: - 702,00 m<sup>2</sup>
- c) powierzchnia biologicznie czynna: - 1 126,00 m<sup>2</sup>
- d) powierzchnia utwardzona: - 852,00 m<sup>2</sup>
- e) wysokość zabudowy: - do 12,70 m
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: - 4
- g) kształt dachu: - dach płaski
- h) liczba miejsc postojowych: - 40
- 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 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.

**Opiniował radca prawny:**

**J. Ignaczak**

**Przewodniczący**  
**Rady Miasta Konina**

***Tadeusz Wojdyński***

**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 24 sierpnia 2022 roku. Inwestor pismem z dnia 26 sierpnia 2022 roku, wezwany został do uzupełnienia przedmiotowego wniosku. Wniosek uzupełniony został 2 września 2022 roku.

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 roku, 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 2 września 2022 roku zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 23 września 2022 roku. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 6 września 2022 roku w Przeglądzie Konińskim, na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie oraz na stronie internetowej urzędu.

W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga oraz w późniejszym terminie uzupełnienie do złożonej uwagi:

- pismem z dnia 13 września 2022 roku, mieszkańcy ul. Hiacyntowej 5 i 3A, przedstawili swoje argumenty przeciwko lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na przedmiotowym terenie,

- pismem z dnia 21 września 2022 roku (data wpływu 22 września 2022 roku) mieszkańcy ul. Hiacyntowej 5 i 3A, przekazali aktualną listę osób, które są przeciwne budowie budynku wielorodzinnego.

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

- 8 września 2022 roku 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 projektowanego zjazdu na działkę nr 1757 z infrastrukturą techniczną; sieci telekomunikacyjnej, sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, 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 roku, 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”,
- 12 września 2022 roku opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- 13 września 2022 roku opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w treści której wymieniono przepisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, na które należy zwrócić uwagę,
- 15 września 2022 roku 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,
- 21 września 2022 roku opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, nie wniesiono uwag.

Opinia z posiedzenia Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 7 września 2022 roku, z treści której wynika, że wszyscy obecni na posiedzeniu komisji członkowie, opiniują pozytywnie przedstawiony sposób zagospodarowania terenu budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Szafirkowej oraz gabaryty i architekturę budynku. Komisja jednocześnie zauważa, że w przyjętych rozwiązaniach funkcjonalnych budynku brak jest komórek lokatorskich, co może zmniejszyć komfort zamieszkania przyszłym mieszkańcom.

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 upłynął w dniu 23 października 2022 roku. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dotyczących wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 7 października 2022 roku, zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do końca 26 października 2022 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.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Konina**

***/- /Paweł Adamów***