

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA**

z dnia 2023 roku

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Generała Edmunda Taczanowskiego 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 2023 r., poz. 40) 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 naziemnym, utwardzeniami i niezbędną infrastrukturą na działce o numerze ewidencyjnym 881/16 (obręb Starówka), przy ul. Generała Edmunda Taczanowskiego w Koninie.

§ 2.

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

§ 3.

Ustala się:

1. Minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 1600 m²;
2. Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 2200 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. Teren jest zagospodarowany, płaski, działka na której planowana jest inwestycja, jest zabudowana budynkami magazynowymi przeznaczonymi do rozbiórki, występują utwardzenia przeznaczone do rozbiórki, występuje nieuporządkowana zieleń,
2. Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - 1) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - 2) przyłącza sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechniczne i sanitarnej,
 - 3) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 4) miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów,
 - 5) place parkingowe,
 - 6) 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, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej i teletechnicznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
2. Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
3. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie istniejącym zjazdem z drogi publicznej – ul. Generała Edmunda Taczanowskiego.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
 - 1) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 8 m³/dobę,
 - 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 80 kW,
 - 3) planowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- 4) planowany sposób odprowadzania ścieków deszczowych - odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - 5) planowany sposób ogrzewania budynku - za pomocą węzła cieplnego, zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 6) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 7) 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:
- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny w formie prostopadłościowej o czterech kondygnacjach nadziemnych bez podpiwniczenia. Projektowany obiekt mieści 44 indywidualne lokale mieszkalne. 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, miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów, dojście do budynku, ogródki przy-mieszkaniowe oraz urządzoną zielenią w postaci trawników, nasadzeń traw ozdobnych, krzewów i drzew;
 - 2) 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:
- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: - 3 573,00 m²
 - 2) powierzchnia zabudowy: - do 740,00 m²
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna: - min. 1 509,00 m²
 - 4) powierzchnia utwardzona: - do 1 324,00 m²
 - 5) kubatura budynku: - do 26 168,00 m³
 - 6) wysokość zabudowy: - do 14,50 m

- 7) liczba kondygnacji nadziemnych: - do 4
- 8) kształt dachu i kąt nachylenia połaci: - dach płaski o nachyleniu 2 stopni dla głównych połaci dachu
- 9) liczba miejsc postojowych: - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie
- 10) 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 881/16 (obręb Starówka), księga wieczysta nr KN1N/00009411/1.

§ 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 znajduje się w strefie E - ochrona ekspozycji.

§ 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 2023 roku

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Generała Edmunda Taczanowskiego 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 wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 19 grudnia 2022 roku.

Zamierzenie objęte wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r., pod zabudowę usługową, oznaczoną symbolem U23. 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 17 lutego 2023 roku. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dot. wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 25 stycznia 2023 roku, zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do 19 marca 2023 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 22 grudnia 2022 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 12 stycznia

2023 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 27 grudnia 2022 r. w Przeglądzie Konińskim, na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie oraz na stronie internetowej urzędu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina 23 grudnia 2022 r., powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, oraz na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy 23 grudnia 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 wpłynęły cztery opinie i jedno uzgodnienie:

- 2 stycznia 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie przekazał informację o przebiegu infrastruktury technicznej: sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, która przebiega przez całą (wschodnią) długość działki nr 881/16 oraz o istniejącym w sąsiedniej działce nr 881/5 zjeździe z drogi publicznej, który jest jednocześnie projektowanym zjazdem dla nowej inwestycji, istnieje infrastruktura techniczna: sieć ciepłownicza, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć kanalizacji deszczowej w tym z kratką ściekową, sieć kanalizacyjna o średnicy 200 wraz z infrastrukturą towarzyszącą, sieć wodociągowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Ponadto w przedmiotowej opinii zwrócono uwagę, że wykazane położenie infrastruktury na mapach może znacząco odbiegać od stanu faktycznego w terenie. Dokładność położenia sieci/przyłączy istniejących w obszarze projektowanej inwestycji należy sprawdzić na materiałach branżowych u właściwego dla danego rodzaju infrastruktury Gestora, tym samym „mając powyższe na uwadze nie można wykluczyć, że w przedmiotowej lokalizacji istnieją projekty sieci/przyłączy lub inne realizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane lub których położenie w terenie odbiega od tego wykazanego w projekcie koncepcyjnym, co w konsekwencji może mieć znaczący wpływ na ewentualną możliwość kolizji przebiegu planowanej inwestycji z istniejącym na tym obszarze uzbrojeniem terenu”,

- 5 stycznia 2023 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,

- 10 stycznia 2023 r. uzgodnienie z uwagami Zarządu Dróg Miejskich w Koninie dotyczące planowanej inwestycji w zakresie drogi pieszej oraz odwodnienia

terenu działki ewidencyjnej numer 881/16 do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy gen. Edwarda Taczanowskiego.

Zarząd Dróg Miejskich nie wyraża zgody na odprowadzanie wód opadowych z nieruchomości położonej na działce nr ew.: 881/16 (obręb Starówka) w Koninie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Zdolności przepustowe posiadanych urządzeń kanalizacyjnych w analizowanym rejonie są znacznie ograniczone, co może zagrozić niezawodności oraz ciągłości w odprowadzaniu wód opadowych. Wody opadowe z powierzchni szczelnych znajdujących się na terenie działki proponuje się zagospodarować na terenie posesji, należy przy tym pamiętać aby spełniały one wymogi ochrony środowiska.

Ponadto zgodnie z przedstawioną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną poza obszarem inwestycji, zlokalizowany jest zjazd do projektowanego budynku wielorodzinnego. Podczas wizji w terenie stwierdzono, że do zlokalizowanego w pasie drogowym zjazdu przylega krótki odcinek drogi dla pieszych. Podstawową częścią drogi przeznaczoną do ruchu pieszych jest droga dla pieszych. Droga dla pieszych składa się co najmniej z chodnika przeznaczonego wyłącznie do ruchu pieszych i osób poruszających się przy urządzenia wspomagającego ruch.

W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest do zapewnienia mieszkańcom budynku wielorodzinnego bezpiecznego dojścia do nieruchomości, który wynika z potrzeb komunikacyjnych oraz komfortu pieszych, wśród których są również osoby starsze, niepełnosprawne, rodzice z małymi dziećmi, czy też matki z wózkami dla niemowląt oraz rowerzyści, gdzie potrzeba normatywnych szerokości chodników i ścieżek rowerowych jest szczególnie oczekiwana.

Zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami między innymi Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U, 2022.1518 z dnia 2022.07.20) § 29 ust. 1 „szerokość chodnika projektuje się w zależności od funkcji trasy dla pieszych oraz miarodajnego natężenia ruchu pieszych. Szerokość chodnika powinna być nie mniejsza niż 1,80 m”.

Droga dla pieszych jest elementem składowym inwestycji mieszkaniowej i powinna zostać objęta zakresem inwestycji, od zjazdu na teren nieruchomości Inwestora a następnie połączona z drogą dla pieszych zlokalizowaną w pasie drogowym ulicy gen. Edwarda Taczanowskiego i ulicy Podgórznej.

- 18 stycznia 2023 r. opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, nie wniesiono uwag.

Opinia z posiedzenia Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej z dnia 12 stycznia 2023 r., z treści której wynika, że komisja proponuje opracowanie szerszego obszaru niezabudowanego, przeznaczonego w planie miejscowym Starówki pod MN/U23, MW/U6. Powyższe opracowanie pozwoli jednoznacznie ocenić zachowanie ładu przestrzennego oraz kontynuacji funkcji i gabarytów projektowanej zabudowy. Przedstawienie we wniosku wycinkowego sposobu zagospodarowania wskazanego na załączniku graficznym do wniosku będzie oddziaływać na sposób zagospodarowania terenów niezabudowanych zwłaszcza, że nieruchomość objęta wnioskiem jest położona pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sugeruje się aby forma oraz gabaryty i sposób zagospodarowania nieruchomości stanowi kontynuację lub łagodne przejście zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Inwestor nie odniósł się do opinii Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i nie przedstawił poszerzonego opracowania.

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej, 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.

Wielkopolski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie, po otrzymaniu wystąpienia, nie przekazał uzgodnienia w terminie 21 dni od dnia jego otrzymania. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uznaje się za uzgodnienie wniosku.

Inwestor w dniu 23 stycznia 2023 r. złożył wniosek w nawiązaniu do Postanowienia z dnia 10.01.2023r., wydanego przez Zarząd Dróg Miejskich w Koninie, wyrażając zgodę na korektę wniosku oraz ewentualnej decyzji w zakresie planowanego odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych z działki nr 881/16, obręb Starówka. W związku z brakiem możliwości wprowadzenia wód deszczowych i roztopowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w ramach planowanej inwestycji zakładamy zagospodarować na terenie posesji tj. działki o nr 881/16. Ponadto Inwestor zobowiązuje się wybudować drogę dla pieszych od zjazdu na własny teren a następnie połączyć go z drogą dla pieszych zlokalizowaną w pasie drogowym ulicy Generała Edwarda Taczanowskiego i ulicy Podgórznej.

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