

**Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .
RADY MIASTA KONINA
z dnia**

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji
towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowa-Topazowa-Nefrytowa 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 2021r., poz. 1538), zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej Inwestor występuje za pośrednictwem Prezydenta Miasta Konina z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, objętych niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 21 listopada 2022 r. Następnie inwestor zmodyfikował wniosek i przedłożył do Urzędu Miejskiego w dniu 10 stycznia 2023r.

Na podstawie art. 22 ww. ustawy Inwestor w 2022 roku zawarł porozumienie z Miastem Konin określające sposób realizacji przebudowy i rozbudowy układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, przy realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja objęta wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - uchwałą Nr 103 Rady Miasta Konina z dnia 29 kwietnia 2015r, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową (MW/U). Inwestycja przewiduje budowę budynku o funkcji wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej, czterokondygnacyjnej, w dominancie pięciokondygnacyjnej, z kondygnacją podziemną. W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się parametry zabudowy obowiązujące w planie miejscowym. Planowana inwestycja spełnia zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Konina.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Prezydent Miasta Konina przedkłada Radzie Miasta Konina, projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień.

Rada Miasta Konina, 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.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 23 listopada 2022r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 15 grudnia 2022r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

- pisma z dnia 8 grudnia 2022r., mieszkańcy zamieszkujący w sąsiedztwie planowanej inwestycji przedstawiają swój sprzeciw i wskazują argumenty przeciwko lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazując na niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zwracają uwagę na pogorszenie standardu życia osób mieszkających w budynkach jednorodzinnych ponieważ, proponując schodkowe zejścia z wysokości 3 kondygnacji, jakie posiada budynek przy ulicy Topazowej 26, do kondygnacji domów jednorodzinnych.
- pismo z dnia z dnia 13 grudnia 2022 r., Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego z siedzibą w Koninie przy ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego 1, wskazującej zastrzeżenia co do niezgodności planowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz braku łączności nowoprojektowanej drogi między istniejącymi ulicami.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy 20 stycznia 2023 r. Prezydent Miasta Konina powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii oraz 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, upływa w dniu 22 grudnia 2022 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły opinie i uzgodnienia:

- pismo z dnia 2 grudnia 2022r opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie w zakresie infrastruktury technicznej, opinia pozytywna z uwagami.

Wskazano, że część z wyżej wymienionej infrastruktury technicznej została ujawniona w bazie GESUT na podstawie digitalizacji i wektoryzacji analogowych materiałów źródłowych, co może mieć istotny wpływ na wykazaną dokładność położenia danego obiektu (dotyczy to również w części istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru przewodu gazowego (działka ewidencyjna nr: 1675/26).

Oznacza to, że wykazane położenie ww. 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. Nadmieniam, że przedłożony projekt: Koncepcja Urbanistyczno - Architektoniczna, rys. nr PK/A/R.1 - Zagospodarowanie Terenu oraz rys. nr PK/A/R.4 - Zakres Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej sporządzono na fragmencie mapy zasadniczej dla której nie wskazano daty oraz źródła jej pozyskania.

Mając powyższe na uwadze nie można wykluczyć, że w przedmiotowej lokalizacji istnieją projekty sieci/przyłączy lub inne zrealizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane lub których położenie w terenie odbiega od tego wykazanego w projekcie Koncepcji Urbanistyczno - Architektonicznej, co w konsekwencji może mieć znaczący wpływ na ewentualną możliwość kolizji przebiegu planowanej inwestycji z istniejącym na tym obszarze uzbrojeniem terenu.

- pismo z dnia 13 grudnia 2022 r. opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, opinia pozytywna z uwagami, inwestycja winna spełniać wymogi:

- odległość wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna wynikać z ustaleń § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225),

- miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego oraz zbliżone bez żadnych ograniczeń do innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania, zgodnie z § 20 cytowanego rozporządzenia,

- lokalizowanie pojemników na odpady stałe winna wynikać z § 23 powyższego rozporządzenia określającego odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, a która powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej,

- zgodnie z § 26 ww. rozporządzenia, działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość

przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,

- zgodnie z § 49 rozporządzenia, budynek i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wyposażone w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur,

- w przypadku planowania w ramach inwestycji placu zabaw dla dzieci jego odległość winna być projektowana zgodnie z § 23 pkt 1 stanowiącym, że odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych powinna wynosić co najmniej 10 m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40 ww. rozporządzenia.

- pismo z dnia 16 grudnia 2022 r. uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie dotyczące planowanej inwestycji, uzgodnienie bez uwag. Jednocześnie wskazuje, iż przedmiotowa inwestycja powinna być zgodna pod względem drogowym z zawartym porozumieniem pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. z Miastem Konin
- pismo z dnia 21 grudnia 2022 r. opinia z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której komisja przedstawiła swoje uwagi.

Zastrzeżenie budzi przyjęty wskaźnik dla miejsc parkingowych oraz zamknięcie projektowanej ulicy w północnozachodniej części inwestycji. W związku z powyższym sugeruje się rozważenie powiększenia ilości miejsc parkingowych oraz nie zamykani projektowanej ulicy. Przyjęty wskaźnik dla miejsc parkingowych wynoszących jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny to zbyt mało. Dodatkowym argumentem popierającym zwiększenie miejsc parkingowych są obowiązujące ustalenia dla tego terenu wynoszące 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny. W związku z powyższym proponuje się zwiększenie ilości miejsc postojowych oraz połączenie nowoprojektowanej ulicy z istniejącymi przyległymi ulicami.

- pismo z dnia 16 grudnia 2022r., opinia Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejskowy w Poznaniu, opinia bez uwag.

Na podstawie art. 7 ust 16 ustawy, inwestor dokonał modyfikacji wniosku, w zakresie zjazdu łączącej ulicę Nefrytową z Cyrkoniową, Prezydent Miasta Konina ponownie w dniu 12 stycznia 2023 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 2 lutego 2023 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

- pisma z dnia 19 stycznia 2023r., mieszkańcy zamieszkujący w sąsiedztwie planowanej inwestycji przedstawiają swój sprzeciw i wskazują argumenty przeciwko lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, wskazując na niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zwracają uwagę na pogorszenie standardu życia osób mieszkających w budynkach jednorodzinnych.
- pismo z dnia z dnia 31 stycznia 2023r., Spółdzielni Mieszkaniowej im. gen. Sikorskiego z siedzibą w Koninie przy ul. Eugeniusza Kwiatkowskiego 1, wskazującej zastrzeżenia co do niezgodności planowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, oraz na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy wystąpił o wymagane prawem uzgodnienia do właściwych instytucji. Termin przekazanych opinii i uzgodnień wynikających z art. 7 ust 12 i 14 ustawy, upłynął po zmianie wniosku w dniu 10 luty 2023r.

- pismo z dnia 19 stycznia 2023r. opinia Wydziału Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie w zakresie infrastruktury technicznej, opinia pozytywna z uwagami.

Wskazano, że część z wyżej wymienionej infrastruktury technicznej została ujawniona w bazie GESUT na podstawie digitalizacji i wektoryzacji analogowych materiałów źródłowych, co może mieć istotny wpływ na wykazaną dokładność położenia danego obiektu (dotyczy to również w części istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego obszaru przewodu gazowego (działka ewidencyjna nr: 1675/26). Oznacza to, że wykazane położenie ww. 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. Nadmieniam, że przedłożony projekt: Koncepcja Urbanistyczno - Architektoniczna, rys. nr PK/A/R.1 - Zagospodarowanie Terenu oraz rys. nr PK/A/R.4 - Zakres Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej sporządzono na fragmencie mapy zasadniczej dla której nie wskazano daty oraz źródła jej pozyskania.

Mając powyższe na uwadze nie można wykluczyć, że w przedmiotowej lokalizacji istnieją projekty sieci/przyłączy lub inne zrealizowane obiekty budowlane (budowle) w tym również sieci/przyłącza, które nie są wykazane lub których położenie w terenie odbiega od tego wykazanego w projekcie Koncepcji Urbanistyczno - Architektonicznej, co w konsekwencji może mieć znaczący wpływ na ewentualną możliwość kolizji przebiegu planowanej inwestycji z istniejącym na tym obszarze uzbrojeniem terenu.

- pismo z dnia 31 stycznia 2023r. opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, opinia pozytywna z uwagami
 - odległość wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna wynikać z ustaleń § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225),
 - miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego oraz zbliżone bez żadnych ograniczeń do innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania, zgodnie z § 20 cytowanego rozporządzenia,
 - lokalizowanie pojemników na odpady stałe winna wynikać z § 23 powyższego rozporządzenia określającego odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, a która powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej,
 - zgodnie z § 26 ww. rozporządzenia, działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej,
 - zgodnie z § 49 rozporządzenia, budynek i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi powinny być wyposażone w instalacje (urządzenia) do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur,
 - w przypadku planowania w ramach inwestycji placu zabaw dla dzieci jego odległość winna być projektowana zgodnie z § 23 pkt 1 stanowiącym, że odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych powinna wynosić co najmniej 10 m od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40 ww. rozporządzenia.
- pismo z dnia 26 stycznia 2023r. uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie dotyczące planowanej inwestycji w zakresie zgodności układu komunikacyjnego

rozwiązań dotyczących pasów drogowych, winien być zgodny z zawartym porozumieniem inwestora z Miastem Konin w dniu 11 października 2022r.

- pismo z dnia 31 stycznia 2023r. opinia z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której komisja przedstawiła swoje uwagi. Komisja sugeruje uwzględnienie bezpośredniego zjazdu z ulicy Nefrytowej do projektowanych parkingów przy budynku wielorodzinnym. Obecnie zaprojektowany zjazd z ulicy łączącej ulicę Nefrytową z Cyrkoniową uważa się jako mniej korzystny.
- pismo z dnia 25 stycznia 2023r. opinia Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu, opinia bez uwag.
- pismo z dnia 8 lutego 2023r. opinia Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej, opinia z uwagami.

Ponadto, 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.

Inwestor odniósł się do kwestii poruszanych w pismach, które wpłynęły do Prezydenta Miasta Konina na etapie zbierania uwag. Wyjaśnił że:

- inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznacza to, że postanowienia planu miejscowego nie mogą stać na przeszkodzie realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, a organ gminy nie jest związany w tym zakresie obowiązującym planem miejscowym,
- liczba kondygnacji oraz wysokość budynku stanowią kontynuację istniejącej zabudowy Osiedla Diamentowego, zarówno w zakresie kształtowania przestrzeni osiedla jak i podjętej formy architektonicznej. Dlatego planowana inwestycja posiadać będzie 4 kondygnacje naziemne. W części budynku planuje się realizację dominanty urbanistycznej i architektonicznej w postaci piątej kondygnacji, w nawiązaniu do istniejącego, zlokalizowanego w najbliższym sąsiedztwie, budynku nr 9 o wysokości 5 kondygnacji i wysokości 17,84 m. Intencją projektanta jest utworzenie urbanistycznej bramy, składającej się z budynku istniejącego (budynku nr 9 Osiedla Diamentowego) oraz części budynku projektowanego - należy tu podkreślić, że 5 kondygnacja została

dodana tylko na tej części budynku, która jest w bezpośredniej relacji w istniejącym budynkiem nr 9,

- wartość wskaźnika intensywności zabudowy planowanej inwestycji została przyjęta jako kontynuacja istniejącej zabudowy Osiedla Diamentowego,
- projektowana inwestycja przewiduje 1,0 miejsce postojowe na jedno mieszkanie, z możliwością lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym. Projektowana inwestycja przewiduje realizację w całości 216 miejsc parkingowych, co daje wskaźnik miejsc postojowych na poziomie 1,2,
- projektowana zabudowa to kontynuacja funkcji, liczby kondygnacji oraz maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- planowana zabudowa została zaprojektowana i przeanalizowana w odniesieniu do budynków sąsiednich, tak aby nie zaciemniać istniejącej zabudowy. Analiza zaciemniania wynika z konieczności spełnienia przepisów techniczno-budowlanych,
- odnosząc się do uwag dotyczących zmiany koncepcji w taki sposób aby projektowana droga na działce 1675/148 miała połączenie nie tylko z ulicą Cyrkoniową ale również z ulicą Nefrytową, inwestor zrealizował ten postulat modyfikując pierwotny wniosek i przedstawił nową koncepcję uwzględniającą połączenie z ulicami Cyrkoniową i Nefrytową.

Opinie, uwagi oraz wyniki dokonanych uzgodnień Prezydent Miasta Konina przedkłada Radzie Miasta Konina wraz z projektem uchwały.

Wnioskowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zatwierdzonym Uchwałą Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 r.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Paweł Adamów