

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KONINA
z dnia 2023 roku
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 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 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 ze zm.), **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach o numerach ewidencyjnych 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38, 837/1, 1671/1, 1671/2 (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 – 3800,00 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 4300,00 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 55;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 77.

§ 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 obejmującą budowę budynku z garażem podziemnym, przebudowę istniejących sieci oraz wykonanie niezbędnej infrastruktury uzbrojenia terenu, tj. sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej, budowy osłony śmietnikowej na odpady, placu parkingowego z droga wewnętrzną oraz chodników, zagospodarowania zieleni oraz oświetlenia zewnętrznego;
- 2) na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) sieć wodociągowa, kanalizacji deszczowej i sanitarnej,
 - c) osłona śmietnikowa na odpady,
 - d) place parkingowe, układ dróg i chodników wewnętrznych,
 - e) elementy zagospodarowania zieleni przyobiektowej,
 - f) ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku,
 - g) oświetlenie zewnętrzne terenu,
 - h) budowa zjazdu z ul. Józefa Piłsudskiego.

§ 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;
- 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 m³/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 m³/dobę,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej: 35 l/s,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 116 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. Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną 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 1-15%. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, osłony śmietnikowej na odpady, oświetlenia zewnętrznego oraz zieleń przyobiekтовую oraz ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku;
 - 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: 4740,00 m²
 - b) powierzchnia zabudowy: 1568,00 m²
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 1265,86 m²

- | | |
|---|-------------------------|
| d) powierzchnia utwardzona: | 1357,81 m ² |
| e) kubatura budynku: | 32430,00 m ³ |
| f) wysokość zabudowy: | 12,60 m |
| g) liczba kondygnacji:
podziemna | 5 kondygnacji, w tym 1 |
| h) kształt dachu i kąt nachylenia połaci: | dach płaski 1-15% |
| i) liczba miejsc postojowych: | 116 |
| 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 1671/38 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00065466/1;

10) działka o numerze ewidencyjnym 837/1 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039191/1;

11) działka o numerze ewidencyjnym 1671/1 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039191/1.

12) działka o numerze ewidencyjnym 1671/2 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039191/1.

§ 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 Konina z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta Konina.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który do Urzędu Miejskiego w Koninie wpłynął dnia 5 lipca 2023 r. Następnie inwestor pismem z dnia 6 lipca 2023 r. został wezwany do uzupełnienia wniosku, co uczynił w wyznaczonym terminie.

Zamierzenie objęte wnioskiem zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Poza budynkiem na terenie objętym inwestycją zaprojektowano budowę placów parkingowych, dróg i chodników, osłony śmietnikowej na odpady, oświetlenia zewnętrznego, zieleń oraz ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - nr 682 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej obszaru osiedli Sikorskiego i Zemełki, teren objęty wnioskiem przeznaczony jest pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW), istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN-1), zabudowę związaną z usługami sakralnymi (US), zabudowę związaną z realizacją usług komercyjnych (UK) oraz tereny dróg publicznych. W związku z powyższym w przedmiotowej uchwale modyfikuje się funkcje i 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 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 Konina jest obowiązany powiadomić Inwestora podając powody opóźnienia i wskazując nowy termin podjęcia uchwały w sprawie.

W przedmiotowym przypadku 60-dniowy termin upłynął w dniu 15 września 2023 r. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dot. wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 4 września 2023 r., zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do końca września 2023 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 18 lipca 2023 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 7 sierpnia 2023 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 25 lipca 2023 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 18 lipca 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 wynosił 21 dni od dnia otrzymania.

W wyznaczonym terminie wpłynęło siedem opinii i jedno uzgodnienie:

- 24 lipca 2023 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła opinię, w której zasugerowała lokalizację dodatkowego terenu sportowego w północnej części inwestycji przy projektowanych parkingach.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 27 lipca 2023 r. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przekazał opinię, w której zwrócił uwagę, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225):
 - odległość wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym winna wynikać z ustaleń § 19 ww. rozporządzenia;
 - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien innych budynków oraz miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania na podstawie § 20 ww. rozporządzenia;

- lokalizowanie pojemników na odpady stałe winna wynikać z § 23 powyższego rozporządzenia określającego odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, 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 ust. 1 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, a dla budynków wymienionych w § 56 (w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych) - także telekomunikacyjnej;
- 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 rozporządzenia.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 2 sierpnia 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru przekazał opinię zawierającą informacje o ujawnionej infrastrukturze technicznej na terenie planowanej inwestycji: przewodu wodociągowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Poinformowano również o przeprowadzonych naradach koordynacyjnych dotyczących usytuowania projektowanej sieci wodociągowej oraz przyłącza elektroenergetycznego. W opinii zwrócono uwagę na nieaktualny podkład geodezyjny, na którym sporządzono dokumentację oraz na istniejącą infrastrukturę techniczną, która może wchodzić w kolizję z planowaną inwestycją oraz z projektowanym parkingiem podziemnym.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 10 sierpnia 2023 r. wpłynęła pozytywna opinia Zarządu Województwa Wielkopolskiego.

- 10 sierpnia 2023 r. wpłynęła pozytywna opinia Marszałka Województwa Wielkopolskiego.
- 11 sierpnia 2023 r. wpłynęła opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu. Nie wniesiono uwag.
- 11 sierpnia 2023 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, w której zwrócono uwagę na możliwość zapewnienia odpowiedniego dostępu do budynku dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 1 sierpnia 2023 r. wpłynęła informacja Zarządu Dróg Miejskich w Koninie o braku uzgodnienia z uwagi na:
 - niespójność oraz zwiększone parametry w zakresie wód opadowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej;
 - brak uzgodnienia dokumentacji przebudowy skrzyżowania ul. J. Piłsudskiego na wysokości włączenia ulicy Jaspisowej oraz planowanej drogi dojazdowej, ponadto wskazana lokalizacja zjazdu koliduje z obecnie procedowanym planowanym rozwiązaniem połączenia komunikacyjnego drogi dojazdowej z ulicą J. Piłsudskiego.

Inwestor nie odniósł się do stanowiska.

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.

Opinie 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 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Paweł Adamów