

UCHWAŁA NR 901
RADY MIASTA KONINA

z dnia 22 marca 2023 roku

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji
towarzyszącej na osiedlu Łężyn 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 oraz art. 20 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 zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową z elementami zagospodarowania terenu na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 231/1, 480 i 494 (obręb Łężyn) i budowie dróg wewnętrznych na działkach nr 231/1, 480, 494, 211/18 i 230/1 (obręb Łężyn) oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie pawilonów handlowo-usługowych, budynków usługowych i handlowo-usługowych, budowie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na działkach nr 231/1, 480 i 494 (obręb Łężyn).

§ 2.

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

§ 3.

Ustala się:

- 1)** minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 25 m²;
- 2)** maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 300 m²;
- 3)** minimalną liczbę mieszkań - 180;
- 4)** maksymalną liczbę mieszkań – 350.

§ 4.

Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

W ramach inwestycji, we wschodniej części terenu inwestycji – „Etapy L-O” opracowania przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą funkcją handlową i usługową. Budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony symbolem MW oraz MW/U posiadają maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne oraz od 121 do 165 lokali mieszkalnych i od 3 do 9 lokali handlowo – usługowych w parterach.

Zabudowa z oznaczeniem U3 położona w osi głównego ciągu komunikacji terenu opracowania przyjmuje charakter 1-kondygnacyjnych pawilonów handlowo - usługowych ze wspólnym zadaszaniem o łącznej powierzchni użytkowej od 850 m² do 1250 m² zgrupowanych wokół centralnego placu. Budynek usługowy oznaczony symbolem U1 znajduje się we wschodniej części założenia, jego powierzchnia użytkowa wynosi do 1080 m², posiada 4 kondygnacje nadziemne i od 1 do 12 lokali usługowych. Funkcję towarzyszącą uzupełnia 3-kondygnacyjna zabudowa usługowa położona w południowej części terenu oznaczona symbolem U2 o powierzchni użytkowej wynoszącej od 1450 m² do 2250 m².

§ 5.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

Realizacji projektowanego przedsięwzięcia towarzyszyć będzie wykonanie infrastruktury technicznej w zakresie: sieci i przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych, przyłączy elektroenergetycznych, dróg wewnętrznych.

Obecnie nieruchomość na której planowana jest inwestycja jest niezabudowana i nieogrodzona, stanowi obszar biologicznie czynny – aktualnie porośnięty roślinnością trawiastą. Po zrealizowaniu inwestycji, na terenach niezabudowanych planuje się założenie trawników oraz nasadzenie roślinności wysokiej.

Rzędne terenu inwestycji wahają się od 84 m n.p.m. do 92 m n.p.m.

W wyniku realizacji inwestycji powierzchnia biologicznie czynna ulegnie zmniejszeniu i stanowić będzie ok. 60% terenu tej inwestycji.

§ 6.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

- 1)** obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji realizowana będzie z publicznej drogi – ulicy Łężyńskiej;

- 2)** pobór wody na potrzeby przedsięwzięcia realizowany będzie z zewnętrznej sieci wodociągowej, na podstawie umowy o zaopatrzenie w wodę, zawartej z gestorem sieci. Możliwość podłączenia do sieci wodociągowej po jej rozbudowie w ramach inwestycji towarzyszącej;
- 3)** ścieki odprowadzane będą docelowo do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie w ramach inwestycji towarzyszącej;
- 4)** energia elektryczna dostarczana będzie z sieci energetycznej, z dopuszczeniem indywidualnych instalacji fotowoltaicznych jako dodatkowego źródła;
- 5)** brak możliwości powiązania inwestycji z siecią gazową;
- 6)** brak możliwości powiązania inwestycji z siecią ciepłą;
- 7)** planowana inwestycja zaopatrywana będzie w ciepło z kotłów gazowych zasilanych paliwem gazowym z indywidualnych zbiorników.

§ 7.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej:

- 1)** zapotrzebowanie w odniesieniu do budynków:
 - a)** zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 46500 m³/rok,
 - b)** zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 2000 kW,
 - c)** zapotrzebowanie na gaz z indywidualnych zbiorników: 702 900 m³/rok;
 - d)** odprowadzenie ścieków do planowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: 46500 m³/rok,
 - e)** wody opadowe i roztopowe będą rozprowadzane na terenach biologicznie czynnych w obrębie przedsięwzięcia, bez szkody dla terenów należących do osób trzecich. Część wód opadowych i roztopowych, pochodząca z nawierzchni utwardzonych, będzie odprowadzana do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie do zewnętrznej kanalizacji deszczowej (na warunkach określonych przez gestora tej sieci) lub alternatywnie do rowu melioracyjnego, który przebiega wzdłuż wschodniej granicy terenu przedsięwzięcia (po odpowiednim podczyszczeniu wód opadowych z dróg i parkingów w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem);

f) przewiduje się konieczność zastosowania ok. 12 hydrantów drogowych DN80, z tego 4 hydrantów o wydajności 20 dm³/s i 8 hydrantów o wydajności 10 m³/s;

g) niezbędna liczba miejsc postojowych:

- dla zabudowy oznaczonej symbolem MN: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w obrębie działki indywidualnej,

- dla zabudowy oznaczonej symbolem MW oraz MW/U: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla lokali usługowych,

- dla zabudowy oznaczonej symbolem U1, U2 i U3: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;

h) sposób zagospodarowania odpadów: poprzez zbiórkę selektywną w wyznaczonych miejscach składowania odpadów stałych w zakresie działek indywidualnych;

2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o wysokości maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna z uzupełniającą funkcją handlowo - usługową o wysokości maksymalnie 4 kondygnacji nadziemnych oraz zabudowa usługowa (U) o wysokości od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych;

b) obszar zajmowany przez domy jednorodzinne został podzielony na etapy. Każdy z etapów posiada indywidualny wjazd, zakończony półprywatnym placem otoczonym domami. Place zostały połączone między sobą ciągami komunikacji pieszej z publiczną zielenią oraz małą architekturą;

c) kwartały zabudowy przeznaczone na niskie budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają wspólne przestrzenie zieleni pozbawione dróg kołowych zapewniając bezpieczeństwo. Partery budynków zajmują lokale handlowo - usługowe o przeznaczeniu typu żłobek, przedszkole czy klub senioralny;

d) zaplecze funkcjonalne dla całego założenia zapewnia pas usług w środkowej części założenia;

e) Etapy A-J: w zachodniej części terenu inwestycji przewiduje się budynki mieszkalne jednorodzinne z oznaczeniem MN o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych. Budynki mieszkalne jednorodzinne oznaczone symbolem MN zostały pogrupowane w enklawy sąsiedzkie o jednej drodze dojazdowej w postaci pieszo-jezdni zakończonej nawrotką. Poszczególne enklawy połączono ciągami pieszymi wypełnionymi zielenią. Działki prywatne od głównych ciągów komunikacyjnych wydzielają pasy zieleni ogólnodostępnej. Na terenie MN wyznaczono 79 budynków z łączną liczbą 79 lokali (przy czym dopuszcza się wydzielenie dodatkowych lokali mieszkalnych lub usługowych).

Dla celów przyszłej realizacji inwestycji określono jej etapowanie:

- etap A: 6 budynków z łączną liczbą 6 do 12 lokali,
- etap B: 8 budynków z łączną liczbą 8 do 16 lokali,
- etap C: 4 budynków z łączną liczbą 4 lokali do 8 lokali,
- etap D: 11 budynków z łączną liczbą 11 lokali do 22 lokali,
- etap E: 8 budynków z łączną liczbą 8 lokali do 16 lokali,
- etap F: 7 budynków z łączną liczbą 7 lokali do 14 lokali,
- etap G: 8 budynków z łączną liczbą 8 lokali do 16 lokali,
- etap H: 7 budynków z łączną liczbą 7 lokali do 14 lokali,
- etap I: 12 budynków z łączną liczbą 12 lokali do 24 lokali,
- etap J: 8 budynków z łączną liczbą 8 lokali do 16 lokali;

- f)** Etapy L-O: we wschodniej części terenu inwestycji przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą funkcją handlową i usługową. Budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają 4 kondygnacje nadziemne. Zabudowa z oznaczeniem U3 położona w osi głównego ciągu komunikacji terenu opracowania przyjmuje charakter 1-kondygnacyjnych pawilonów handlowo - usługowych ze wspólnym zadaszaniem o łącznej powierzchni użytkowej od 850 m² do 1250 m² zgrupowanych wokół centralnego placu. Budynek usługowy oznaczony symbolem U1 znajduje się we wschodniej części założenia, jego powierzchnia użytkowa wynosi do 1080 m², posiada 4 kondygnacje nadziemne. Funkcję towarzyszącą uzupełnia 3-kondygnacyjna zabudowa usługowa położona w południowej części terenu oznaczona symbolem U2 o powierzchni użytkowej wynoszącej od 1450 m² do 2250 m².

Dla celów przyszłej realizacji inwestycji określono jej etapowanie:

- etap L: 1-kondygnacyjne pawilony handlowo - usługowe ze wspólnym zadaszaniem zgrupowane wokół centralnego placu (zabudowa U3),
 - etap M: 3-kondygnacyjna zabudowa usługowa (zabudowa U2),
 - etap N: dwa 4-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne (zabudowa MW) oraz budynek usługowy (zabudowa U1),
 - etap O: jeden 4-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny (zabudowa MW) oraz 3 budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami handlowo - usługowymi w parterze;
- g)** Etap K: w południowej części terenu inwestycji przewiduje się budynki mieszkalne jednorodzinne z oznaczeniem MN o maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych. W ramach „Etapu K” zlokalizowano 12 budynków.
- h)** część inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie sieci wodociągowo-kanalizacyjnej będzie realizowana na zasadach ustalonych w Porozumieniu w sprawie zamiany gruntów i realizacji inwestycji towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej zawartym w dniu 15 grudnia 2022 r. (umowa Nr 46/OI/2022-92560) pomiędzy Miastem Konin, a Wnioskodawcą;
- i)** 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 i inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- | | |
|--|--|
| a) powierzchnia terenu: | 165454,00 m ² |
| b) powierzchnia zabudowy: | 27523,00 m ² |
| c) powierzchnia biologicznie czynna: | 101637,00 m ² |
| d) powierzchnia utwardzona: | 36294,00 m ² |
| e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: | 600,00 m ² |
| f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod urządzenia infrastruktury technicznej: | 10 m ² |
| g) liczba kondygnacji dla zabudowy: | |
| – mieszkaniowej jednorodzinnej | do 2 kondygnacji |
| – mieszkaniowej wielorodzinnej | do 4 kondygnacji |
| – mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją handlowo-usługową | do 4 kondygnacji |
| – usługowej U1 | do 4 kondygnacji |
| – usługowej U2 | do 3 kondygnacji |
| – usługowej U3 | 1 kondygnacja |
| h) geometria dachów dla zabudowy: | |
| – mieszkaniowej jednorodzinnej | dachy płaskie
jedno-, dwu- lub wielospadowe
mieszane |
| – mieszkaniowej wielorodzinnej | dachy płaskie |
| – mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową | dachy płaskie |
| – usługowej U1 | dachy płaskie |
| – usługowej U2 | dachy płaskie |

jedno-, dwu- lub
wielospadowe
mieszane

- usługowej U3 wspólne zadaszenie dla wszystkich pawilonów
bez ograniczeń dotyczących geometrii

i) liczba miejsc postojowych dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny
- mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej z funkcją handlowo-usługową: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej dla lokali usługowych
- usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu

j) sieć wodociągowa o łącznej długości około 3315,0 m w zakresie średnic 80-150 mm w istniejących i projektowanych pasach drogowych;

k) sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej DN200 o łącznej długości około 2919,50 m w istniejących i projektowanych pasach drogowych;

l) sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej DN110 o długości około 435,00 m;

m) przepompownia ścieków PCu o wydajności Q=6,5 l/s wraz z infrastrukturą;

n) inwestycja kwalifikuje się do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Nr 6 Prezydenta Miasta Konina z dnia 8 listopada 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (znak OŚ.6220.8.2021).

§ 8.

Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 231/1 (obręb Łężyn), księga wieczysta nr KN1N/00105870/9;
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 494 (obręb Łężyn), księga wieczysta nr KN1N/00105870/9;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 480 (obręb Łężyn), księga wieczysta nr KN1N/00105870/9;
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 211/18 (obręb Łężyn), księga wieczysta nr KN1N/00089373/6;
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 230/1 (obręb Łężyn), księga wieczysta nr KN1N/00084621/5;

§ 9.

W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 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) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ustalenia decyzji Nr 6 Prezydenta Miasta Konina z dnia 8 listopada 2021 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia (znak OŚ.6220.8.2021);
- 3) 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

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 901
RADY MIASTA KONINA

z dnia 22 marca 2023 roku

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na osiedlu Łęzyn 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 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 22 grudnia 2022 r. Następnie inwestor pismem z dnia 29 grudnia 2022 r. został wezwany do uzupełnienia wniosku, co uczynił w wyznaczonym terminie.

Zamierzenie objęte wnioskiem zakłada realizację zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uzupełniającą funkcją handlowo-usługową z elementami zagospodarowania terenu i budowę drogi wewnętrznej oraz realizację inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie pawilonów handlowo-usługowych, budynków usługowych i handlowo-usługowych, budowie sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr 36 Rady Miasta Konina z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łęzny (etap 1) teren objęty wnioskiem przeznaczony jest pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną (1MN, 2MN), zabudowę usługową (1U, 2U), tereny sportu i rekreacji (1US, 2US, 3US, 4US), tereny parkingów (KS) oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych. 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 20 lutego 2023 r. Z uwagi na konieczność podjęcia dodatkowych analiz i ustaleń dot. wniosku Przewodniczący Rady Miasta Konina pismem z dnia 25 stycznia 2023 r., zawiadomił inwestora o przewidywanym terminie podjęcia uchwały do 22 marca 2023 r.

Na podstawie art. 7 ust 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 19 stycznia 2023 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wnioski wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 9 lutego 2023 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 24 stycznia 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 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 wynosił 21 dni od dnia otrzymania.

W wyznaczonym terminie wpłynęły cztery opinie i jedno uzgodnienie:

- 25 stycznia 2023 r. Wydział Geodezji i Katastru przekazał opinię zawierającą informacje o ujawnionej infrastrukturze technicznej na terenie planowanej inwestycji: przewodach elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów wodociągowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz kanalizacji nieokreślonej. Poinformowano również o przeprowadzonych naradach koordynacyjnych dotyczących usytuowania projektowanej sieci gazowej wraz z przyłączem oraz sieci wodociągowej. W opinii zwrócono również uwagę na brakujące elementy uzbrojenia terenu na przedłożonej wraz z wnioskiem kopii mapy zasadniczej – przebiegu przewodu elektroenergetycznego niskiego napięcia oraz przebiegu przewodu wodociągowego 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 inne niewymienione powyżej 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 Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej Osiedle Konin-Łęczyn, co w konsekwencji może mieć znaczący wpływ na ewentualną możliwość kolizji przebiegu planowanej inwestycji z istniejącym na tym obszarze uzbrojeniem terenu”. Podano również informację o lokalizacji punktów szczegółowej osnowy geodezyjnej podlegających ochronie.

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 25 stycznia 2023 r. wpłynęła opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu. Nie wniesiono uwag.
- 1 lutego 2023 r. wpłynęła opinia Wielkopolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego z uwagami, że 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,

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

Inwestor nie odniósł się do opinii.

- 8 lutego 2023 r. wpłynęło stanowisko Zarządu Dróg Miejskich w Koninie uzgadniające wniosek z następującymi uwagami:
 - o konieczność dokonania korekty szerokości drogi wewnętrznej do 6,0 m w obszarze północnym przedstawionej koncepcji.
 - o brak zaprojektowanego miejsca do zawracania na drodze wewnętrznej w północno-wschodniej części opracowania obszaru przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną wraz z funkcją handlową i usługową (etapy L-O).
 - o konieczność przesunięcia drogi wewnętrznej zlokalizowanej po stronie wschodniej (kierunek północ-południe) w części obszaru przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną wraz z funkcją handlową i usługową równoległe w kierunku zachodnim. Obecnie zaprojektowana droga wewnętrzna została zlokalizowana na skarpie rowu melioracyjnego biegnącego wzdłuż granicy opracowania.
 - o konieczność uwzględnienia w projekcie miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami.

Uwagi należy uwzględnić na etapie opracowywania dokumentacji projektowej (projektu budowlanego) stanowiącej podstawę do wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Inwestor nie odniósł się do stanowiska.

- 2 lutego 2023 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedłożyła opinię, w której zwraca uwagę na:

- o konieczność uściślenia danych odnośnie decyzji środowiskowej, o której jest mowa na stronie nr 8 opiniowanego wniosku. Zastrzeżenie budzi stwierdzenie mówiące, że inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- o na analizowanych działkach w przeszłości istniało 7 osadników, które były przemysłowo wykorzystywane przez ówczesnie działającą cukrownię przy produkcji cukru. Po jej likwidacji w 2008 r. nastąpiło ich zasypanie. W chwili obecnej działki te stanowią niezabudowany nieużytek. Komisja zwraca uwagę, że projektowana lokalizacja zabudowy wielorodzinnej na terenach budowlanych niekorzystnych zgodnie z opracowaniem geologiczno-inżynierskim dla powyższego terenu jest wątpliwa i dyskusyjna, zwłaszcza w sytuacji licznych terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową np. osiedla Wilków, Grójec i Międzylesie. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że powyższa inwestycja nie musi być zgodna ze Studium ponieważ jest lokalizowana na terenach poprzemysłowych, co powoduje uważne przyjrzenie się powyższej inwestycji, zwłaszcza pod względem środowiskowym, gruntowo-wodnym i przyrodniczym.

Inwestor przedłożył w dniu 17 lutego 2023 r. pismo dotyczące opinii Komisji. Wyjaśnił w nim, że: „planowane przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. a, pkt 55 lit. a, pkt 81 i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), więc nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 2 rozporządzenia. W związku z powyższym uzyskana została decyzja środowiskowa, stanowiąca załącznik do wniosku. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 31.08.2021 r. wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.”

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.

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

Wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są realizowane. Dlatego też zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie ma w tym przypadku zastosowania warunek niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński