



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 marca 2024 r.

Poz. 2741

UCHWAŁA NR 1067 RADY MIASTA KONINA

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz ustalenia lokalizacji inwestycji towarzyszącej przy ul. Cyrkoniowej/Topazowej/Nefrytowej w Koninie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195) - Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz inwestycję towarzyszącą obejmującą przebudowę i rozbudowę układu drogowego. Zamierzenie inwestycyjne realizowane będzie na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi: 1675/28, 1675/161, 1675/19, 1688/9, 1694/8, 1625/2, 1675/148, 1625/1, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/162, 1675/95 (obręb Przydziałki) oraz na części działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 1625/2, 1694/8, 1688/9, 1675/19, 1675/161, 1675/148 (obręb Przydziałki), z których wydzielone zostaną pasy drogowe. Przedmiotowe nieruchomości położone są w Koninie, przy ulicy: Cyrkoniowej/Topazowej/Nefrytowej.

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

§ 3. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – do 7 600 m²;
- 2) minimalną powierzchnia użytkowa mieszkania – 26,27 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania – 83,86 m²;
- 4) minimalną liczbę mieszkań - 160;
- 5) maksymalną liczbę mieszkań – 170.

§ 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 mieszkaniowej wybudowane zostaną:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) przyłącza sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechniczne, kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej,
 - c) miejsce czasowego gromadzenia odpadów,

- d) miejsca postojowe dla obsługi inwestycji JHM DEVELOPMENT S.A.,
 - e) miejsca postojowe dla obsługi istniejącego budynku spółdzielni mieszkaniowej,
 - f) teren biologicznie czynny,
 - g) urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
 - h) chodniki,
 - i) oświetlenie zewnętrzne terenu,
- 2) w celu realizacji inwestycji oraz usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu, nie można wykluczyć konieczności przebudowy infrastruktury technicznej, z którą zachodzi kolizja,
- 3) na terenie inwestycji znajduje się stacja transformatorowa, która zostanie przeniesiona i zlokalizowana przy projektowanej drodze, od strony północnej elewacji budynku,
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowany budynek zostanie podłączony do sieci: kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, teletechnicznej oraz elektroenergetycznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdami z drogi publicznych – ul. Cyrkoniowej, ul. Nefrytowa i ul. Topazowej.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:
- a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 86,9 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 700 kW,
 - c) zapotrzebowanie na energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej: 600 kW,
 - d) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: minimum 240 miejsc, tj. 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie; na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdować się będą 153 miejsca postojowe (130 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsca postojowe na terenie). Pozostałe miejsca postojowe do obsługi projektowanego obiektu, zgodnie z §15 przedmiotowej uchwały,
 - g) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce czasowego gromadzenia odpadów stałych dostępne będą z dróg zlokalizowanych wokół budynku. Przewidziano podziemny system gromadzenia odpadów „Metro” składający się z podziemnych silosów. Do miejsc gromadzenia odpadów stałych zapewnione będą utwardzone dojścia,
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) planowany sposób zagospodarowania terenu: projektowany budynek ma domykać całe przedsięwzięcie Osiedla Diamentowego. Dzięki podobnym cechom architektury i dzięki podobnym parametrom technicznym ma być dopełnieniem osiedla w zakresie ładunku przestrzennego i architektonicznego tej części miasta,
 - b) charakterystyka zabudowy: projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny o zróżnicowanej ilości kondygnacji: trzykondygnacyjny (skrzydło południowo-wschodnie), czterokondygnacyjny oraz z dominantą w postaci piątej kondygnacji (skrzydło południowo-zachodnie). Budynek będzie podpiwniczony. Kondygnacja piwnicy będzie całkowicie zagłębiona względem poziomu terenu. W piwnicy zaprojektowano miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne oraz komórki lokatorskie. W planowanej inwestycji nie przewidziano lokali handlowych i usługowych. Całość zadania inwestycyjnego realizowana będzie w jednym etapie,

- c) 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 inwestycji: 7 431,88 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - podziemnej: 4 863,48 m²,
 - nadziemnej: 2 832,98 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 2 255,20 m²,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - e) wysokość budynku:
 - 3 kondygnacje: 10,26 m,
 - 4 kondygnacje: 13,32 m,
 - 5 kondygnacji - dominanta: 16,38 m,
 - f) liczba kondygnacji naziemnych:
 - 3 (klatka H-I, część klatki A),
 - 4 (klatka A-G),
 - 5 (dominanta w częściach klatek A i B),
 - g) liczba kondygnacji podziemnej: 1,
 - h) liczba miejsc postojowych:
 - do obsługi planowanej inwestycji przewidziano minimum 240 miejsc, tj. 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie; na terenie inwestycji mieszkaniowej znajdować się będą 153 miejsca postojowe (130 miejsc postojowych w garażu podziemnym oraz 23 miejsca postojowe na terenie). Pozostałe miejsca postojowe do obsługi projektowanego obiektu, zgodnie z §15 przedmiotowej uchwały,
 - poza wymaganymi miejscami postojowymi dla obsługi budynku mieszkalnego przewidziano 27 miejsc postojowych (MP) przeznaczonych dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,
 - 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 1675/28 (obręb Przydziałki), brak księgi wieczystej – istniejąca stacja transformatorowa,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 1625/2 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5,
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/148 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3,
- 4) działki o numerach ewidencyjnych: 1675/19, 1675/161 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2,
- 5) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/8, 1688/9 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069529/9,

§ 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 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:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/3, 1625/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/160 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2.

§ 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. Inwestycja towarzysząca obejmująca przebudowę i rozbudowę układu drogowego, realizowana będzie na działkach: 1625/1, 1625/3, 1675/160, 1625/4, 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/162, 1675/95 oraz część działek (po wydzieleniu pasów drogowych) 1625/2, 1694/8, 1688/9, 1675/19, 1675/161, 1675/148 (obręb Przydziałki):

- 1) przebudowa i rozbudowa układu drogowego dotyczyć będzie ulic: Cyrkoniowej, Topazowej, Nefrytowej oraz nowej drogi zlokalizowanej na północ od planowanej inwestycji mieszkaniowej i na południe od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- 2) inwestycja towarzysząca realizowana jest na podstawie porozumienia zawartego przez Prezydenta Miasta Konina, działającego w imieniu Miasta Konina ze spółką JHM DEVELOPMNET S.A. Porozumienie zawarte zostało na podstawie uchwały nr 1011 Rady Miasta Konina z dnia 29 listopada 2023 r., w sprawie zmiany uchwały nr 803 Rady Miasta Konina z dnia 28 września 2022 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Konina porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej,
- 3) granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

§ 13. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) projektowana inwestycja będzie realizowana jako przebudowa i rozbudowa układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, przy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną i parkingami,
- 2) na terenie planowanej inwestycji towarzyszącej, zmiany dotyczyć będą:
 - a) budowy i przebudowy miejsc postojowych i chodników w pasie drogowym ulic: Cyrkoniowej, Nefrytowej, Topazowej,
 - b) budowy drogi z chodnikami i miejscami postojowymi na działce 1675/148 (obręb Przydziałki) łączącej ulicę Cyrkoniową z ulicą Nefrytową wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) budowy stacji transformatorowej na działce wydzielonej z działek 1675/148 i 1675/161,
 - d) budowy i przebudowa oświetlenia zewnętrznego,
 - e) budowy i przebudowa kanalizacji deszczowej,
 - f) budowy kanału technologicznego jeżeli będzie to niezbędne,
- 3) w zakresie planowanej inwestycji projektowana i realizowana będzie rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej oraz energetycznej,
- 4) pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną w postaci trawników i zieleńców zagospodarowanych roślinnością niskopienną,

§ 14. Powiązanie inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

- 1) w związku projektowaną drogą konieczna będzie rozbudowa istniejącej sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) w związku z planowanym przeniesieniem stacji transformatorowej konieczna będzie przebudowa sieci energetycznej; do zarządcy sieci (Energa-Operator S.A.) złożony został wniosek o przebudowę sieci elektroenergetycznej. Inwestor proponuje wyburzenie istniejącej stacji transformatorowej, wykup gruntu, a w zamian wybudowanie na własny koszt nowej stacji zlokalizowanej na nowej, wydzielonej działce i przekazanie jej notarialnie wraz z działką na majątek Energa-Operator S.A. Projektowana stacja transformatorowa zasilac będzie istniejące obwody oraz obwody zasilające projektowany budynek wielorodzinny,
- 3) w związku z planowanym układem inwestycji towarzyszącej konieczna będzie zmiana lokalizacji istniejących hydrantów zewnętrznych oraz lamp ulicznych.

§ 15. Ustala się charakterystykę inwestycji towarzyszącej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu inwestycji towarzyszącej:
 - a) zapotrzebowanie na wodę na cele przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej, wynosić będzie:
 - 10,0 dm³/s dla hydrantów zewnętrznych,
 - 3,0 dm³/s dla hydrantów wewnętrznych,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 1 kW,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) w ramach towarzyszącej inwestycji drogowej realizowane będą miejsca postojowe w pasie drogowym ulicy Cyrkoniowej, Topazowej i Nefrytowej. Realizowane miejsca postojowe będą publiczne ogólnodostępne, ale wliczone w projekcie budowlanym dla inwestycji mieszkaniowej w bilans miejsc postojowych niezbędnych na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych realizowanych w ramach inwestycji towarzyszącej: do 116, w tym 89 miejsc postojowych do obsługi projektowanego obiektu oraz 27 miejsc postojowych przeznaczonych dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,
 - e) sposób zagospodarowania odpadów: odpady komunalne, gromadzone będą w wyznaczonych pojemnikach i odbierane przez firmy porządkowe,
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
 - a) planowany sposób zagospodarowania terenu: projektowana rozbudowa i przebudowa układu drogowego dotyczyć będzie ulic: Cyrkoniowa, Topazowa, Nefrytowa oraz nowej drogi zlokalizowanej na północ od planowanej inwestycji mieszkaniowej i na południe od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) charakterystyka zabudowy: projektuje się przebudowę i rozbudowę istniejących ulic w zakresie zjazdów do planowanej inwestycji mieszkaniowej (wjazd na teren inwestycji mieszkaniowej) oraz budowy ciągów miejsc postojowych zlokalizowanych prostopadle do osi jezdni wraz z przylegającymi chodnikami. Nawierzchnia miejsc postojowych oraz chodników wykonana będzie z kostki betonowej o nośności odpowiedniej do przeznaczenia. Na terenie inwestycji towarzyszącej przewiduje się tereny biologicznie czynne w postaci trawników i zieleńców zagospodarowanych roślinnością niskopienną. Całość zadania inwestycyjnego realizowana będzie w jednym etapie,
 - c) 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 towarzyszącej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji: 4 574,00 m²,
 - b) powierzchnia projektowanej drogi: 558,00 m²,
 - c) powierzchnia parkingów: 1 482,00 m²,
 - d) powierzchnia chodników: 1 073,00 m²,

- e) powierzchnia biologicznie czynna: 344,00 m²,
- f) szerokość nawierzchni chodników: do 2,00 m,
- g) wymiar miejsca postojowego: 2,50x5,00 m,
- h) wymiar miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych: 3,60x5,00 m,
- i) ilość miejsc postojowych (MP): do 116, w tym:
 - 89 MP dla inwestycji mieszkaniowej,
 - 27 MP przeznaczone dla mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej im. Gen. Sikorskiego,
- j) parametry projektowanej drogi:
 - klasa techniczna drogi projektowanej: D – dojazd
 - kategoria administracyjna drogi projektowanej: droga gminna i wewnętrzna,
 - prędkość projektowana: 30 km/h,
 - kategoria ruchu: KR1,
 - szerokość drogi dojazdowej: minimum 5,00 m,
 - szerokość zjazdu do garażu w piwnicy: minimum 5,00 m,

k) 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.

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

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/2, 1625/3, 1625/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95, 1675/148 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działki o numerach ewidencyjnych: 1675/19, 1675/160, 1675/161, 1675/162 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2;
- 4) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/8, 1688/9 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069529/9;

§ 17. W ramach planowanej inwestycji 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; działka o numerze ewidencyjnym 1675/28 (obręb Przydziałki), brak księgi wieczystej – istniejąca stacja transformatorowa,

§ 18. W ramach planowanej inwestycji 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:

- 1) działki o numerach ewidencyjnych: 1625/1, 1625/3, 1625/4 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00039007/5;
- 2) działki o numerach ewidencyjnych: 1694/7, 1688/8, 1675/85, 1675/95 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00054202/3;
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 1675/160 (obręb Przydziałki), księga wieczysta nr KN1N/00069528/2;

§ 19. 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;

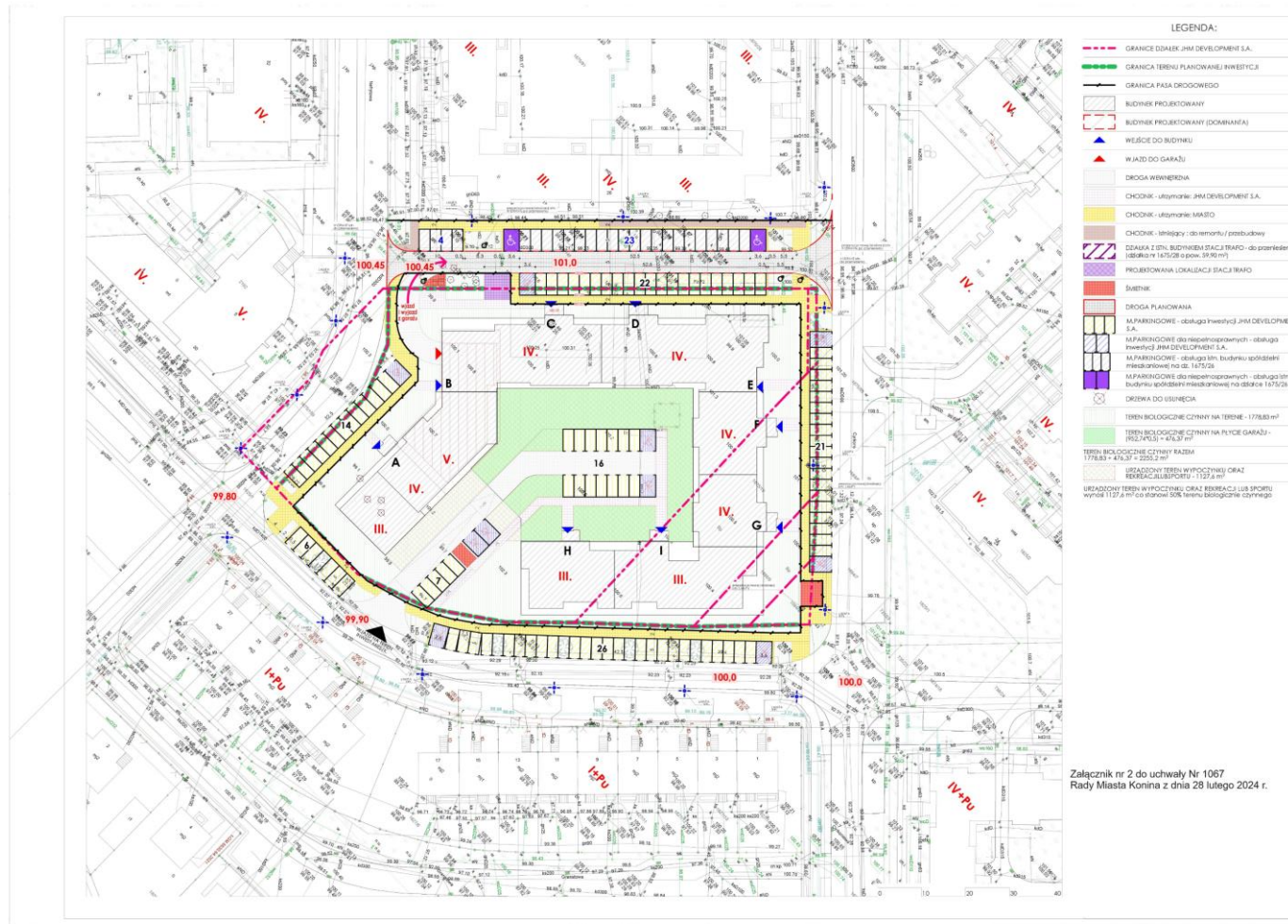
2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 20. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Rozdział 2. Postanowienia końcowe

- § 21. 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



Załącznik nr 2 do uchwały Nr 1067 Rady Miasta Konina z dnia 28 lutego 2024 r.