

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 146
RADY MIASTA KONINA

z dnia 29 stycznia 2025 roku

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej
przy ul. Orląt Lwowskich 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 2024 r., poz. 195), zwanej w dalszej części uzasadnienia „ustawą”, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej inwestor występuje za pośrednictwem Prezydenta Miasta z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do Rady Miasta.

Przesłanką przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej objętej niniejszą uchwałą, jest wniosek Inwestora, który wpłynął do Urzędu Miejskiego w Koninie dnia 3 grudnia 2024 roku.

Na podstawie art. 22 wyżej wymienionej ustawy, Inwestor - AMH SERVICES sp. komandytowa oraz Marek Modelski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą FH ANDROMEDA Marek Modelski w 2024 r. zawarł porozumienie z Miastem Konin, określające sposób realizacji przebudowy i rozbudowy układu drogowego stanowiącego inwestycję towarzyszącą, przy realizacji inwestycji mieszkaniowej. Porozumienie zostało zawarte uchwałą nr 111 Rady Miasta Konina z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Konina porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Zamierzenie objęte wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej zakłada realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą techniczną obsługującą projektowane budynki i parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego na terenach przeznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr 349 Rady Miasta Konina z dnia 25 kwietnia 2012 r., pod 11MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; 1ZP - tereny zieleni urządzonej; 2KD-Z - tereny dróg publicznych - ulica klasy zbiorczej; 1KD-L - tereny dróg publicznych - ulica klasy lokalnej.

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.

Na podstawie art. 7 ust. 10 i 11 ustawy Prezydent Miasta Konina w dniu 6 grudnia 2024 r. zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie wniosek wraz z załącznikami i wyznaczył termin na składanie uwag do 27 grudnia 2024 r. Informacja o zamieszczeniu wniosku w Biuletynie Informacji Publicznej ukazała się 11 grudnia 2024 r. w Przeglądzie Konińskim, na tablicy ogłoszeń w głównej siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi:

- 17 grudnia 2024 r. uwaga do wniosku od Mieszkańców osiedla Sikorskiego w Koninie, w której wskazuje się, że z treści porozumienia wynika jednoznacznie, że wnioskodawcy nie zamierzają realizować inwestycji towarzyszącej i tym samym inwestycji mieszkaniowej. Nie są więc inwestorami w rozumieniu art. 2 specustawy. Dlatego dokument złożony przez wnioskodawców z dnia 02.12.2024 r. nie jest wnioskiem w rozumieniu art. 7 specustawy mieszkaniowej.

Wniosek nie spełnia wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych. Ponadto zamiar inwestorów, uwzględnienia części miejsc postojowych z inwestycji towarzyszącej bilansie MP w projekcie budowlanym zawarty został w porozumieniu. Wynika stąd, że na terenie inwestycji mieszkaniowej brakuje 7 miejsc postojowych do spełnienia minimum ustawowego. W orzecznictwie sądów administracyjnych dominuje pogląd, że wymagane przepisami miejsca postojowe muszą być zlokalizowane na terenie danej inwestycji mieszkaniowej. Wniosek powinien być pozostawiony bez rozpatrzenia.

- 27 grudnia 2024 r. uwaga Pana Roberta Popkowskiego Prezesa Fundacji Studio Inicjatyw Samorządowych, w treści której wnioskuje o wyznaczenie rozprawy administracyjnej otwartej dla społeczeństwa. Ponadto Fundacja uznaje za słuszne twierdzenia zawarte w uwadze mieszkańców osiedla Sikorskiego z dnia 17 grudnia 2024 r.

Fundacja jest przeciwna inwestycji z wielu powodów, aczkolwiek jednym z najważniejszych jest zagrożenie hałasem, poprzez niewielką odległość pomiędzy planowaną inwestycją, a lądowiskiem dla helikopterów, jakie znajduje się na terenie pobliskiego szpitala. Inwestycja ta narazi na kłopoty zdrowotne ewentualnych przyszłych mieszkańców w sposób znaczący.

Ponadto zgodnie z art. 7 ust 12 ustawy Prezydent Miasta Konina 9 grudnia 2024 r., powiadomił właściwe instytucje o możliwości przedstawienia opinii, oraz na podstawie art. 7 ust. 14 ustawy 9 grudnia 2024 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 wpłynęło sześć opinii i dwa uzgodnienia:

- 18 grudnia 2024 r. Wydział Geodezji i Katastru Urzędu Miejskiego w Koninie przekazał informację o przebiegu licznej infrastruktury technicznej, zarówno istniejącej jak i projektowanej, która ewentualnie może kolidować z planowaną inwestycją, tj. m.in.: przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia; przewody telekomunikacyjne – światłowód oraz kabel; przewód wodociągowy ogólny wraz z infrastrukturą towarzyszącą (np. zasuw, zawory, itp.); przewód ciepłowniczy o wysokim parametrze (dwuprzewodowy – średnica 500) wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przewód kanalizacji sanitarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą; przewód kanalizacji deszczowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Ponadto w ramach projektowanej infrastruktury w przedmiotowym obszarze istnieją projekty: projektowany kanał technologiczny – narada koordynacyjna GM.6630.115.2018 oraz projektowany przewód kanalizacji sanitarnej – narada koordynacyjna GM.6630.113.2018.

W piśmie wskazano, że w obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się niżej wymienione punkty szczegółowej osnowy, (niewidoczne na koncepcjach urbanistyczno-architektonicznych), które podlegają ochronie, są to punkt osnowy poziomej szczegółowej 3 kl. nr 617222111110 (działka nr 285/4) oraz punkt osnowy poziomej szczegółowej 3 kl. nr 617222111120 (działka nr 742). Wykonawca prac jest odpowiedzialny za ochronę znaków szczegółowej osnowy geodezyjnej poziomej i pionowej, a w przypadku ich uszkodzenia do ich odnowienia w sposób trwały zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniając m.in. do realizacji prac osobę o stosownych uprawnieniach w przedmiotowym zakresie.

- 20 grudnia 2024 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.
- 23 grudnia 2024 r. opinia Wielkopolskiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, w treści której wskazano, że zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych budynek średniowysoki

zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV wymaga zapewnienia drogi pożarowej. Na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć zapewnienie odpowiedniego dostępu do budynku dla jednostek ochrony przeciwpożarowej. Ponadto w zakresie zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, uwzględnić należy wymagania § 3 ust. 1 pkt. 1 w powiązaniu z § 4 ust. 1, 2 oraz § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia, w zależności od lokalizacji inwestycji w obrębie lub poza jednostką osadniczą.

- 24 grudnia 2024 r. opinia z posiedzenia Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, z treści której wynika, że komisja opiniuje pozytywnie bez uwag przedstawiony wniosek o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zakresie kontynuacji funkcji, gabarytów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 24 grudnia 2024 r. opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejskowy w Poznaniu, zaopiniowano pozytywnie.
- 30 grudnia 2024 r. uzgodnienie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Koninie w treści informuje, że nie wnosi uwag. Na terenie planowanej inwestycji brak jest historycznych obszarów i obiektów zabytkowych oraz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych podlegających ochronie prawnej.
- 31 grudnia 2024 r. opinia Zarządu Województwa Wielkopolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, zaopiniowano pozytywnie.
- 10 stycznia 2025 r. uzgodnienie Zarządu Dróg Miejskich w Koninie, uzgodniono pozytywnie.

Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego, 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 w dniu 7 stycznia 2025 r. złożył wyjaśnienia:

- w nawiązaniu do uwag przedstawionych przez Mieszkańców osiedla Sikorskiego: Porozumienie jednoznacznie określa Inwestora, jego zamierzenia inwestycyjne oraz obowiązki wobec pozostałych stron porozumienia. Inwestor w świetle definicji ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – jest podmiotem i osobą zamierzającą realizować inwestycję mieszkaniową i

inwestycję towarzyszącą. Powyższa definicja Inwestora nie utożsamia Inwestora z dostawcą usług budowlanych. Realizacja przedmiotowej Inwestycji będzie złożonym procesem, który wymaga zaangażowania firm wykonawczych wielu branż.

Zapis porozumienia dopuszcza przeniesienie praw i obowiązków na inny podmiot wyłącznie za zgodą Miasta Konina oraz Skarbu Państwa – tym samym Miasto i Skarb Państwa mają pełny nadzór nad tym w jaki sposób będzie realizowane zamierzenie inwestycyjne.

We wniosku została określona minimalna liczba miejsc postojowych wynosząca 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej. Zapisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie wykluczają możliwości lokalizacji miejsc postojowych na terenie inwestycji towarzyszącej, a brzmienie definicji inwestycji towarzyszącej potwierdza taką możliwość.

W konsekwencji uwagi Mieszkańców uznać należy za bezzasadne.

Na marginesie zaznaczamy, że kolektyw w postaci „Mieszkańców osiedla Sikorskiego w Koninie” nie posiada podmiotowości prawnej, a samo pismo nie zostało przez nikogo podpisane.

- w nawiązaniu do uwag przedstawionych przez Pana Roberta Popkowskiego Prezesa Fundacji Studio Inicjatyw Samorządowych: wniosek o wyznaczenie rozprawy administracyjnej otwartej dla społeczeństwa jak i zawarte w nim uwagi uznać należy za bezzasadne.

Uwaga nie zawiera sformułowanego oczekiwania w odniesieniu do złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz lokalizacji inwestycji towarzyszącej. W związku z powyższym nie ma podstawy ani potrzeby modyfikowania wniosku. Nie ma również podstaw do pozostawienia złożonego przez Inwestora wniosku bez rozpoznania.

Za konieczne i zasadne uznajemy odniesienie się do kwestii zagrożenia hałasem. Przedmiotem wskazanego przez Pana Roberta Popkowskiego zagrożenia jest lądowisko przy szpitalu. Lądowisko przeznaczone jest do startów i lądowań śmigłowców ratownictwa lotniczego. Poziom hałasu w środowisku reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112 t.j. z dnia 2014.01.22).

Należy wziąć również pod uwagę, że zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16) art. 2, ust. 2 pkt. 1a stanowi iż przepisów ustawy nie stosuje się w zakresie wydawania decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu w razie prowadzenia działań ratowniczych.

W związku z powyższym uznajemy, że sąsiedztwo lądowiska dla helikopterów służb ratowniczych nie będzie stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia przyszłych mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej.

Na zakończenie wskazujemy, że w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nie mają zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (art. 14 tej ustawy).

Zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy opinie, wyniki dokonanych uzgodnień oraz uwagi złożone do wniosku Prezydent Miasta Konina przekłada Radzie Miasta Konina wraz z projektem uchwały, z opracowaniem ekofizjograficznym oraz prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/- /Wiesław Steinke