



RPW/5966/2025 P
Data: 2025-02-04

WA. 6707. 2025
Konin, dnia 30.01.2025

Dane identyfikacyjne	Pełnomocnika	Wnioskodawcy
imię i nazwisko	ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o.
adres	Ul. Bielawska 2, 62-400 Sępca
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu	elka@elkasępca.pl 502 349 994
Nr KRS lub NIP	6671780034

Rada Miasta Konin
Ratusz Miejski
ul. Wiosny Ludów 6
62-500 Konin
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Konin

M.A.
01.02.25

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla inwestycji polegającej na:
 - a. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego
na nieruchomości przy ul. Józefa Piłsudskiego nr ewid. działek 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38, obręb 0017 Przydziałki,
nr ksiąg wieczystych:
1671/8 - KN1N/00065467/8
769/4 - KN1N/00060991/5
772/4 - KN1N/00060991/5
773/8 - KN1N/00060991/5
774/21 - KN1N/00060991/5
775/19 - KN1N/00060991/5
776/19 - KN1N/00060991/5
2205 - KN1N/00106218/8
1671/38 - KN1N/00065466/1



SCN_B01/4/2025
ID: 25050300021691

2. Zawartość wniosku (zgodnie z art. 7 ust. 7):

- 2.1 Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopii mapy zasadniczej (w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej) w skali 1:1000 lub większej)
Załącznik nr 1 – Granice terenu objętego wnioskiem
- 2.2 Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
minimalna: 3800,00 m²
maksymalna: 4300,00 m²
- 2.3 Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań
minimalna: 75
maksymalna: 80
- 2.4 Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową:
nie dotyczy
- 2.5 Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
Załącznik nr 2 – Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu
- 2.6 Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu:
Załącznik nr 3 – Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu.
- 2.7 Charakterystyka inwestycji obejmująca określenie:
- a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów
 - woda z wodociągu miejskiego $Q_s = 3,66 \text{ l/s} = 13,18 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_d = 28,8 \text{ m}^3/\text{dobę}$
 - ścieki do kanalizacji miejskiej $Q_s = 11,83 \text{ l/s}$, $Q_d = 27,4 \text{ m}^3/\text{dobę}$
 - ciepło z sieci miejskiej $Q_{co} = 225 \text{ kW}$
 - energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej 120kW - ENERGA S.A..
 - wody opadowe do kanalizacji deszczowej
 $Q_{15} = 0,9 * 97 * 1680 / 10000 = 14,67 \text{ l/s}$
(ilość wód opadowych w czasie 15 min deszczu nawalnego)
 $Q = 15 * 60 * 14,67 = 13,20 \text{ m}^3$
- Liczba miejsc parkingowych:
- na lokal mieszkalny 120 miejsc postojowych
 - na budynek mieszkalny jednorodzinny (w którym nie zostały wydzielone lokale mieszkalne) nie dotyczy
 - na każde rozpoczęte 50 m² pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą nie dotyczy
 - na każde rozpoczęte 50 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową nie dotyczy

- b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

Planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie:

- wykonania przyłączy do sieci wodnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie inwestycji,
- budowy osłony śmietnikowej na odpady stałe,
- budowy placów parkingowych, układu dróg i chodników wewnętrznych,
- zagospodarowania zieleni przy obiektowej.
- oświetlenia zewnętrznego terenu

W tym:

- przeznaczenie budynku/ budynków:

Projektowany budynek przeznaczony jest na cele mieszkalne wielorodzinne.

Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną na 4 kondygnacjach nadziemnych budynku – w sumie 75-80 mieszkań, z dostępem z trzech klatek schodowych.

W kondygnacji podziemnej zaprojektowano parking dla samochodów osobowych. Program użytkowy części mieszkalnej przewiduje funkcję rozszerzoną o funkcje uzupełniające (pomieszczenia techniczne).

Planowany budynek jest obiektem mieszkalnym, pięciokondygnacyjnym z kondygnacją podziemną.

Komunikacja pionowa w budynku zapewniona jest przez trzy klatki schodowe oraz windy dostosowane dla osób niepełnosprawnych przy każdej z nich.

Załącznik nr 4 Planowany sposób zagospodarowania terenu

Parametry projektowanej inwestycji:

powierzchnia terenu inwestycji

z podziałem na:

– Powierzchnia terenu obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	4740 m ²
– powierzchnię zabudowy	1568,00 m ²
– powierzchnię biologicznie czynną	1265,86 m ²
– wysokość zabudowy	12,60 m
– powierzchnie utwardzone	1357,81 m ²
– wysokość zabudowy	5 kondygnacji
liczba kondygnacji	w tym 1 podziemna
kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych	płaski 1% - 15%
kubatura	32 430,00m ³
powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych)	nie dotyczy
przewidywana liczba miejsc parkingowych	120

Bilans terenu biologicznie czynnego terenu obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego:	
Powierzchnia biologicznie czynna zieleni niska trawnik:	505,43 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna zieleni niska trawnik z geokrata:	240,9m ² *0,88=211,99 m ²
SUMA	717,42 m ²
Teren biologicznie czynny zieleni niska - dach zielony	584,42*0,5= 292,21m ²
Teren biologicznie czynny zieleni niska - dach zielony z geokrata:	(582,35*0,88)*0,5=256,23 m ²
SUMA	548,44 m ²
Suma powierzchni biologicznie czynnej terenu obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	717,42+548,44=1265,86

Zgodnie z wytycznymi producenta geokrata posiada 88% powierzchni biologicznie czynnej.

Bilans terenu biologicznie czynnego terenu obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przeznaczonego do wypoczynku i sportu:	
Powierzchnia biologicznie czynna zieleni niska trawnik:	480,00 m ²
Teren biologicznie czynny zieleni niska - dach zielony	380,00*0,5= 190,00m ²
SUMA	670,00m ²
Stosunek terenu biologicznie czynnego do wypoczynku i sportu do całego terenu biologicznie czynnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	670,00/1265,86=0,53 tj. ~53 %

- c) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3

października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko):

Nie dotyczy. Projektowany budynek nie spowoduje zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników oraz otoczenia wokół nich. Przedsięwzięcie nie oddziałuje na obszar Natura 2000. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

- d) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej;

Na terenie inwestycji powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1265,86 m² co stanowi 26,70% powierzchni terenu inwestycji,

Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku wynosi 670 m².

- 2.8 Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją:

1671/8 - KN1N/00065467/8
769/4 - KN1N/00060991/5
772/4 - KN1N/00060991/5
773/8 - KN1N/00060991/5
774/21 - KN1N/00060991/5
775/19 - KN1N/00060991/5
776/19 - KN1N/00060991/5
2205 - KN1N/00106218/8
1671/38 - KN1N/00065466/1

- 2.9 Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 (specustawy):

Nie dotyczy

- 2.10 Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 (specustawy), według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona:
- Nie dotyczy

- 2.11 Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Załącznik nr 5 Zakresy nieuwzględnienia zapisów planu miejscowego

- 2.12 Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Załącznik nr 6 Brak sprzeczności ze studium uwarunkowań, zgodność z planem ogólnym gminy, brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

- 2.13 Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy)

Załącznik nr 7 Analiza standardów lokalizacji

3. Załączniki do wniosku:

Do wniosku dołączam:		
	Zgodnie z art. 7 ust. 7 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na mapie do celów projektowych w skali 1:500)	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 3	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu.	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 4	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 5	Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 6	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust.4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 7	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy), w szczególności:	2 egz.
	opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.	
	Zgodnie z art. 7 ust. 8 specustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	2 egz.

	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 	
	<ul style="list-style-type: none"> informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 	
	<ul style="list-style-type: none"> wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej 	
ZAŁĄCZNIK NR 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	2 egz.
ZAŁĄCZNIK NR 10	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
ZAŁĄCZNIK NR 11	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (specustawy).	Nie dotyczy
ZAŁĄCZNIK NR 12	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.	Nie dotyczy
ZAŁĄCZNIK NR 13	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	Nie dotyczy
	Dokumenty dodatkowe	Ilość
	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną:	2 egz.

	<ul style="list-style-type: none"> • spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień). 	
	Pełnomocnictwo oraz dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł) o ile jest wymagane.	2 egz.

Uwaga:

Ileokroć we wniosku mowa o „specustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Andrzej Mowebowin

Podpis wnioskodawcy


ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na mapie do celów projektowych w skali 1:500)
----------------	--



LEGENDA



LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI

TEMAT:		BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
INWESTOR:		ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA	
ADRES BUDOWY		Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, obręb 0017 Przydziałki,	
GENERALNY PROJEKTANT		BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
NAZWA PROJEKTU		PROJEKT BUDOWLANY	
RYSUNEK		GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ		PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48WPOK/2017 Architektura		
DATA OPRACOWANIA		SKALA	NR RYS.
01.2025		1:500	ZAŁ.1

ZAŁĄCZNIK NR 2	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
----------------	--

Obecnie na terenie inwestycji realizowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, zgodnie uzyskaną decyzją o pozwolenie na budowę, obejmująca budowę budynku z garażem poziomym, przebudowę istniejących sieci oraz wykonanie niezbędnej infrastruktury uzbrojenia terenu tj. sieci wodnej, kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej, budowy osłony śmietnikowej na odpadki stałe, placu parkingowego z drogą wewnętrzną oraz chodników, zagospodarowania zieleni przy obiektowej oraz oświetlenia zewnętrznego.

Planowany zakres projektowanej inwestycji obejmuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie:

- wykonania sieci wodnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie inwestycji,
- budowy osłony śmietnikowej na odpadki stałe,
- budowy placów parkingowych, układu dróg i chodników wewnętrznych,
- zagospodarowania zieleni przy obiektowej.
- oświetlenia zewnętrznego terenu
- budowa zjazdu z ul. Józefa Piłsudskiego

Przed uzyskaniem decyzji o pozwolenie na budowę działka była niezabudowana.

Planowany budynek przyłączony zostanie do istniejących sieci uzbrojenia terenu i tak:

- kanalizacja deszczowa (KdD800) w ulicy Piłsudskiego. Uzyskano warunki techniczne przyłączenia do sieci.
- kanalizacja sanitarna (KsD400) w ulicy Piłsudskiego. Uzyskano warunki przyłączenia do sieci.
- sieć wodociągowa (W300) będąca w przebudowie. Uzyskano warunki przebudowy, pozwolenie na budowę dla przebudowy sieci wodociągowej oraz warunki techniczne przyłączenia do przebudowanej sieci wodociągowej.
- sieć ciepła (cwD250) w ulicy Piłsudskiego. Uzyskano warunki przyłączenia do sieci ciepłej.
- sieć elektroenergetyczna. Uzyskano zapewnienie dostaw energii elektrycznej oraz warunki techniczne przebudowy sieci w związku z kolizją z planowaną zabudową. Przebudowa sieci została zgłoszona do realizacji ze skutkiem pozytywnym.

Nie planuje się zmian w istniejącym układzie uzbrojenia terenu. W trakcie realizacji jest przebudowa sieci wodociągowej oraz przebudowa sieci elektroenergetycznej.

ZAŁĄCZNIK NR 4	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.
----------------	--

Planowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu w zakresie:

- wykonania sieci wodnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie inwestycji,
- budowy osłony śmietnikowej na odpadki stałe,
- budowy placów parkingowych, układu dróg i chodników wewnętrznych,
- zagospodarowania zieleni przy obiektowej.
- oświetlenia zewnętrznego terenu

Na terenie inwestycji zapewniony jest dostęp do następujących sieci uzbrojenia terenu:

- Sieć wodociągowa
- Kanalizacja sanitarna
- Sieć elektroenergetyczna
- Sieć ciepła
- Sieć kanalizacji deszczowej

Obsługa komunikacyjna działki –obejmuje wjazd na działkę z drogi publicznej od strony południowej – ulicy Józefa Piłsudskiego oraz dodatkowo wjazd z parkingu na działce nr ewid. 778/9. W zakresie wjazdu z ulicy Piłsudskiego. Zjazd z ulicy Piłsudskiego jest zrealizowany i użytkowany.

Na terenie działki znajduje się komunikacja wewnętrzna w postaci dróg i chodników.

Na terenie inwestycji zaprojektowano na drodze wewnętrznej oraz miejscach parkingowych Geokratę np. Garden Grid tzw. kratą drogową. W przypadku kół pojazdu nacisk przenoszony jest na materiał geokraty, a nie na nawierzchnię trawiastą. Zastosowanie geokraty umożliwia "naturalną vegetację". Podłoże przygotowane do ułożenia geokraty ma zapewniać infiltrację wody oraz przerastanie korzeni.

Przykładowe warstw podłoża:

warstwa wyrównująca kompost z piaskiem i perlitem ok 2-5 cm,

warstwa nośna pod Geokratą ok 20-30cm zagęszczona mieszanka żwirowa i tłuczniowa

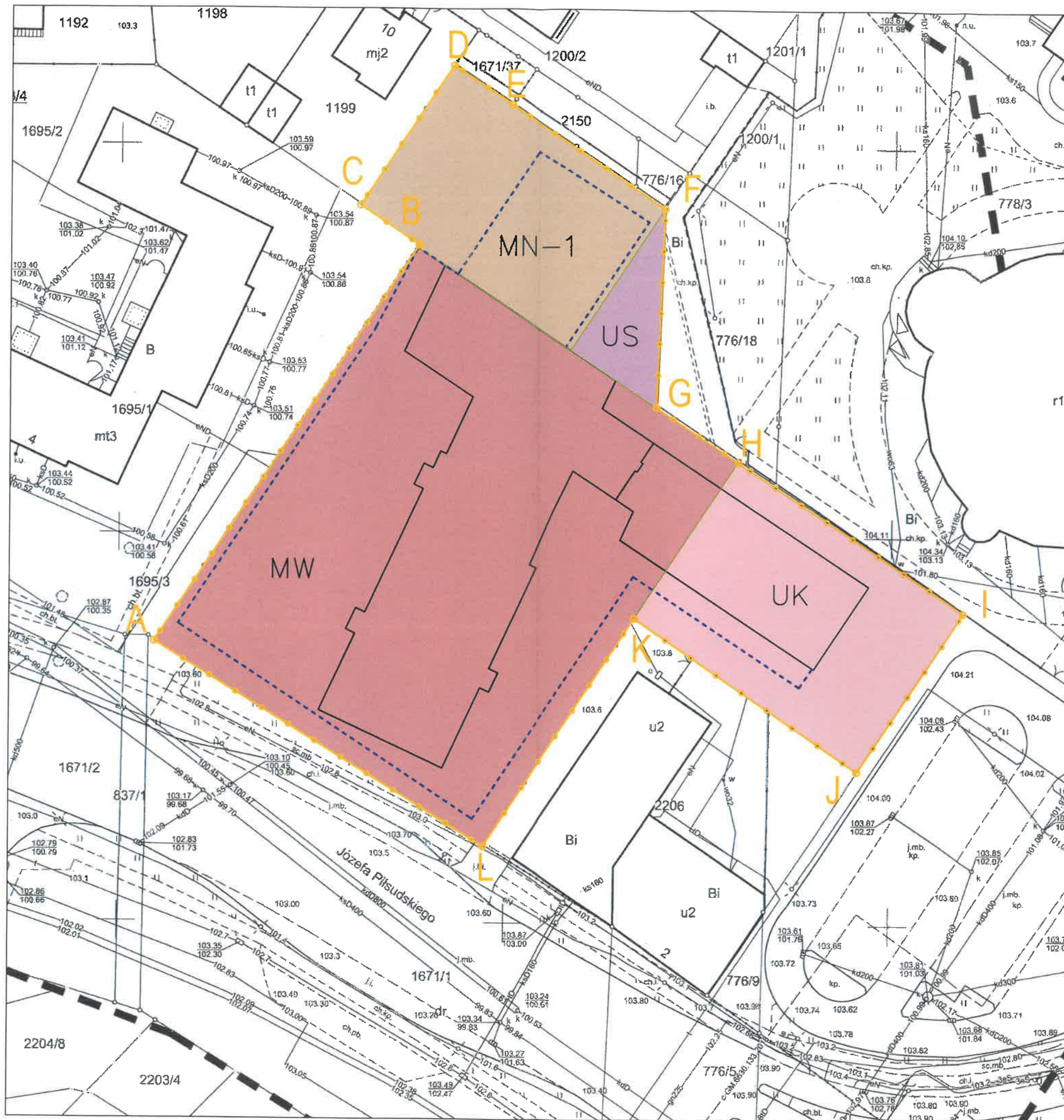
Warstwa gruntu rodzimego

Dla planowanego rozwiązania zgodnie z wytycznymi producenta geokrata posiada 88% powierzchni biologicznie czynnej.

ZAŁĄCZNIK NR 5	Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
----------------	---

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego – Uchwała nr 682 Rady Miasta Konina z dnia 19.12.2001r. obszar terenu oznaczonym symbolem UK (będący fragmentem obszaru terenu inwestycji) przeznaczony jest pod zabudowę związaną z realizacją usług komercyjnych. Zgodnie z § 8 pkt 6 wysokość zabudowy wynosić może nie więcej niż 6m ponad poziom terenu. Dodatkowo obszar terenu oznaczonym symbolem MN-1 (będący fragmentem obszaru terenu inwestycji) przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną związaną

Planowana inwestycja zakłada na terenie oznaczonym symbolem UK zabudowę mieszkalną wielorodzinną o 4 kondygnacjach nadziemnych o wysokości do 12,6m, natomiast na obszarze MN-1 fragment garażu podziemnego.



LEGENDA

- LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANY PARKING PODZIEMNY
- UK - ZABUDOWA ZWIĄZANA Z REALIZACJĄ USŁUG KOMERCYJNYCH
- MW - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- MN-1 ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- US - ZABUDOWA ZWIĄZANA Z USŁUGAMI SAKRALNYMI
- KZ- ULICE ZBIORCZE

TEMAT:	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
INWESTOR:	ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES BUDOWY	Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR. dz. nr 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, obręb 0017 Przydziałki,		
GENERALNY PROJEKTANT	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl		
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY		
RYSLINEK	ANALIZA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMI, NAZWISKO, NR UPR. SPECJALNOŚĆ		PODPIS 
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48WPOK/KZQ 17 Architektura		
DATA OPRACOWANIA		SKALA	NR RYS.
01.2025		1:500	ZAŁ.5

ZAŁĄCZNIK NR 6	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust.4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.
----------------	---

Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust.4 (specustawy) Dz. U. 2024 poz. 195, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren inwestycji obejmuje Uchwała nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Zgodnie z załącznikiem nr 9 Uchwały nr 717, Rysunek nr 7 Kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazuje że Inwestycja znajduje się na obszarze nr M.35 przeznaczonym pod zamieszkiwanie.

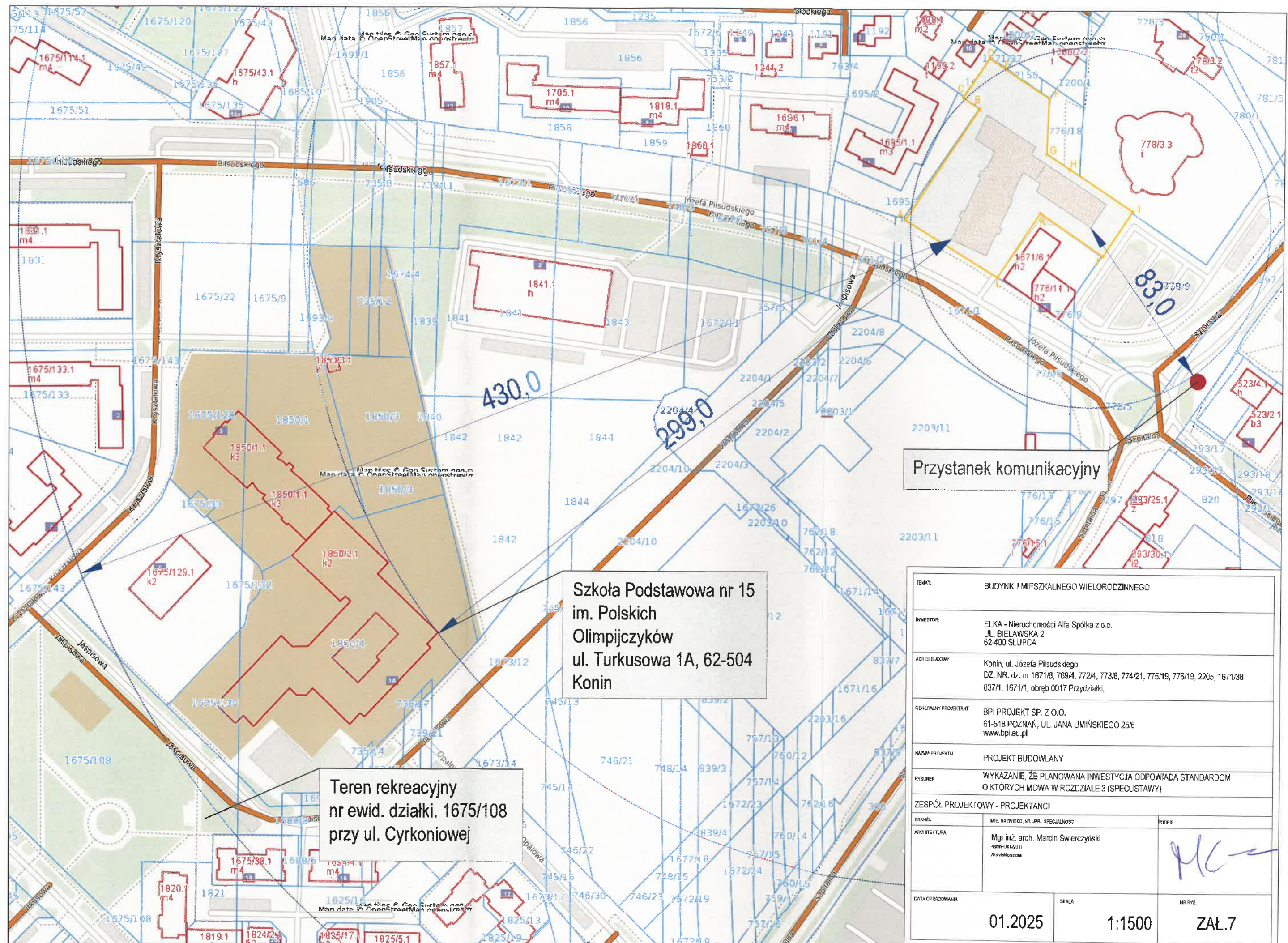
Zgodnie z art. 7 ust 7 pkt 12 planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

ZAŁĄCZNIK NR 7	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy),
----------------	---

Planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) zgodnie art. 17-19 (specustawy) Dz. U. 2024 poz. 195.

Art. 17. 1. 1) Bezpośredni dostęp do drogi publicznej	Warunek spełniono Inwestycja ma bezpośredni dostęp z ul. Józefa Piłsudskiego. Droga wjazdowa spełnia wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej. Wjazd z ul. ul. Józefa Piłsudskiego ma szerokość 6m oraz droga wewnętrzna. Warunek spełniono.
Art. 17. 1. 2) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej	Działka jest uzbrojona. Ma dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
Art. 17. 1. 3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej	Działka jest uzbrojona. Ma dostęp do sieci elektroenergetycznej
Art. 17. 2. 1) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 500 m, od przystanku komunikacyjnego	Warunek spełniono.
Art. 17. 2. 2) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.	Warunek spełniono. Inwestycja znajduje się w odległości do 299 m od Szkoły Podstawowej nr 15 im. Polskich Olimpijczyków zlokalizowanej przy ul. Turkusowa 1A, 62-504 Konin
Art. 17. 4. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m, w odległości od terenu zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu	Warunek spełniono. Przy ul. Cyrkoniowej znajduje się teren rekreacyjny nr ewid. działki. 1675/108 o powierzchni 11 006 m ² . Inwestycja znajduje się w odległości do 430 m od terenu rekreacyjnego. Planowana liczba mieszkańców zgodnie z Art. 17. 9: 4300/28 m ² =154 mieszkańców Wymagana powierzchnia terenów do wypoczynku 154x4m ² = 616 m ² Warunek spełniono.
Art. 17. 4a pkt 1 udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z uwzględnieniem terenu wypoczynku oraz sportu	Na terenie inwestycji powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1265,86 m ² co stanowi 26,70% powierzchni terenu inwestycji, 26,70%≥25% Warunek spełniono. Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny,


	nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i sportu wynosi 670,00 m ² co stanowi 50,70% powierzchni biologicznie czynnej
	50,70%≥50% Warunek spełniono
Art. 17. 6. 1)	Warunek spełniono. Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne.
Art. 17. 6. 2)	Nie dotyczy



Szkoła Podstawowa nr 15
im. Polskich
Olimpijczyków
ul. Turkusowa 1A, 62-504
Konin

Teren rekreacyjny
nr ewid. działki. 1675/108
przy ul. Cyrkoniowej

Przystanek komunikacyjny

TEMAT:	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
INWESTOR:	ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES BUDOWY	Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR. dz. nr 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, obręb 0017 Przydziałki,		
GENERAŁNY PROJEKTANT	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl		
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY		
RYSLINEK	WYKAZANIE, ŻE PLANOWANA INWESTYCJA ODPOWIADĄ STANDARDOM O KTÓRYCH MOWA W ROZDZIALE 3 (SPECUSTAWY)		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIĘ, NAZWISKO, NR UPR. SPECJALNOŚĆ		PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 45490402017 Architektura		
DATA OPRACOWANIA		SKALA	NR RYS.
01.2025		1:1500	ZAŁ.7

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy):

- a) informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

Projektowany budynek przeznaczony jest na cele mieszkalne wielorodzinne. Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną na 4 kondygnacjach nadziemnych budynku z dostępem z trzech klatek schodowych.

W kondygnacji podziemnej zaprojektowano parking dla samochodów osobowych. Program użytkowy części mieszkalnej przewiduje funkcję rozszerzoną o funkcje uzupełniające (pomieszczenia techniczne).

Planowany budynek jest obiektem mieszkalnym, pięciokondygnacyjnym z kondygnacją podziemną.

Komunikacja pionowa w budynku zapewniona jest przez trzy klatki schodowe oraz windy dostosowane dla osób niepełnosprawnych przy każdej z nich.

Dostęp do budynku zapewniony jest z poziomu terenu po kilku stopniach zewnętrznych. Dla osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach zaprojektowane zostały rampy. Dla potrzeb osób niepełnosprawnych może zostać dostosowane większość mieszkań w budynku, na dowolnej kondygnacji. W takim lokalu mieszkalnym dostawane będą korytarze o odpowiedniej powierzchni manewrowej, łazienkę przystosowaną dla osób niepełnosprawnych – sprzęt przystosowany dla osób niepełnosprawnych oraz przy urządzeniach sanitarnych przewidziano właściwą powierzchnię manewrową i uchwyty.

Na działce, poza budynkiem, zaprojektowano budowę placów parkingowych, układu dróg i chodników wewnętrznych, osłony śmietnikowe na odpadki stałe, oświetlenie zewnętrzne terenu, zagospodarowanie zieleni przyobektowej oraz wykonanie sieci wodnej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

- b) informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Zaprojektowano wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny. Obiekt na planie litery T dopasowany do kształtu działki. Bryła budynku zwieńczona dachem płaskim z 1% spadkiem i wysokością 12,00m oraz 12,60m. Głównym materiałem zastosowanym na elewacjach jest tynk. Korzystając z nieregularnej formy budynku jego elewacje wykończone są w dwóch kolorach białym i szarym. Dodatkowym elementem są loggie wykończone materiałem w kolorze drewna, które urozmaicają zewnętrzny wygląd budynku.

- c) informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Sieci uzbrojenia terenu dla przedmiotowego budynku obejmują:

- przyłącze wody, z przebudowywanego obecnie wodociągu od strony północno – wschodniej, przyłączem do wodociągu dn300 według jego nowego przebiegu
- przyłącze kanalizacji sanitarnej od strony południowej, do kanalizacji sanitarnej DN400 w ulicy Piłsudskiego. Wewnętrzna sieć kanalizacji sanitarnej poprowadzona będzie w budynku, pod stropem kondygnacji garażu.
- przyłącze kanalizacji deszczowej od strony południowej, do kanalizacji deszczowej DN800 w ulicy Piłsudskiego. Wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej poprowadzona będzie w budynku, pod stropem kondygnacji garażu.
- przyłącze do sieci ciepłej c.w.d. 250 w ulicy Piłsudskiego.
- przyłącze elektroenergetyczne ze złącza kablowego od strony zachodniej. Trasa i lokalizacja przyłącza określona zostanie w warunkach technicznych przyłączenia do sieci ENERGA S.A.
- przyłącze teletechniczne, zgodnie z warunkami technicznymi operatora telekomunikacyjnego, którego wybór nastąpi na dalszym etapie realizacji inwestycji.

- d) informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planuje się jednoetapową realizację inwestycji.

- e) informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Gabaryty nowo projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego stanowią kontynuację formy architektonicznej, charakteru, wielkości oraz wysokości otaczających go obiektów jak budynki wielorodzinne oraz budynki usługowe.

- f) wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej



Widok z ul. Józefa Piłsudskiego



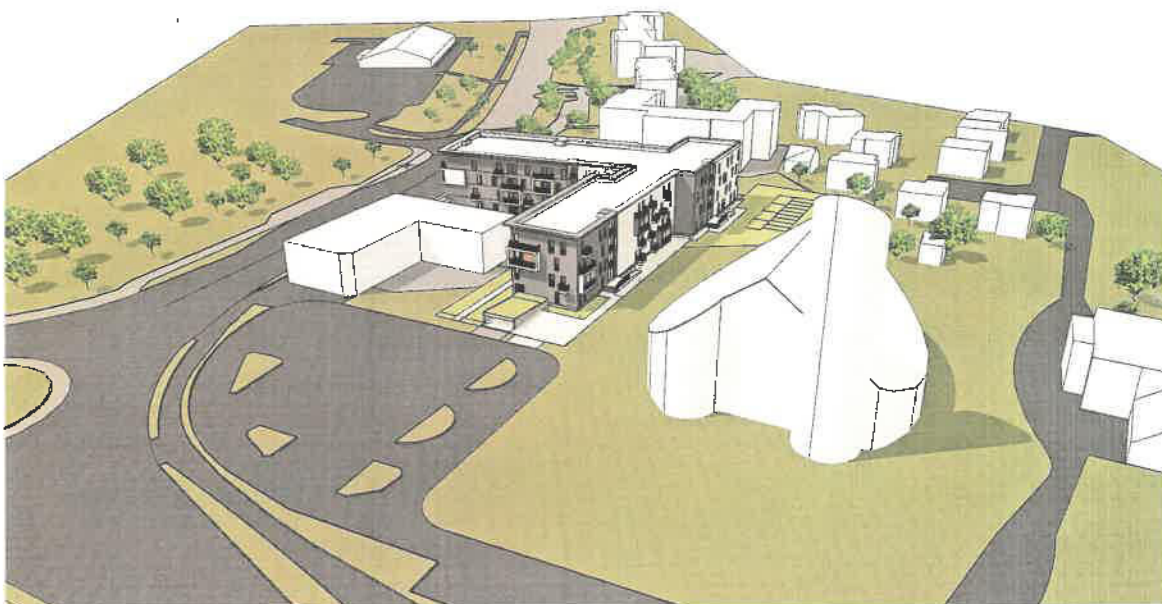
Elewacja zachodnia budynku



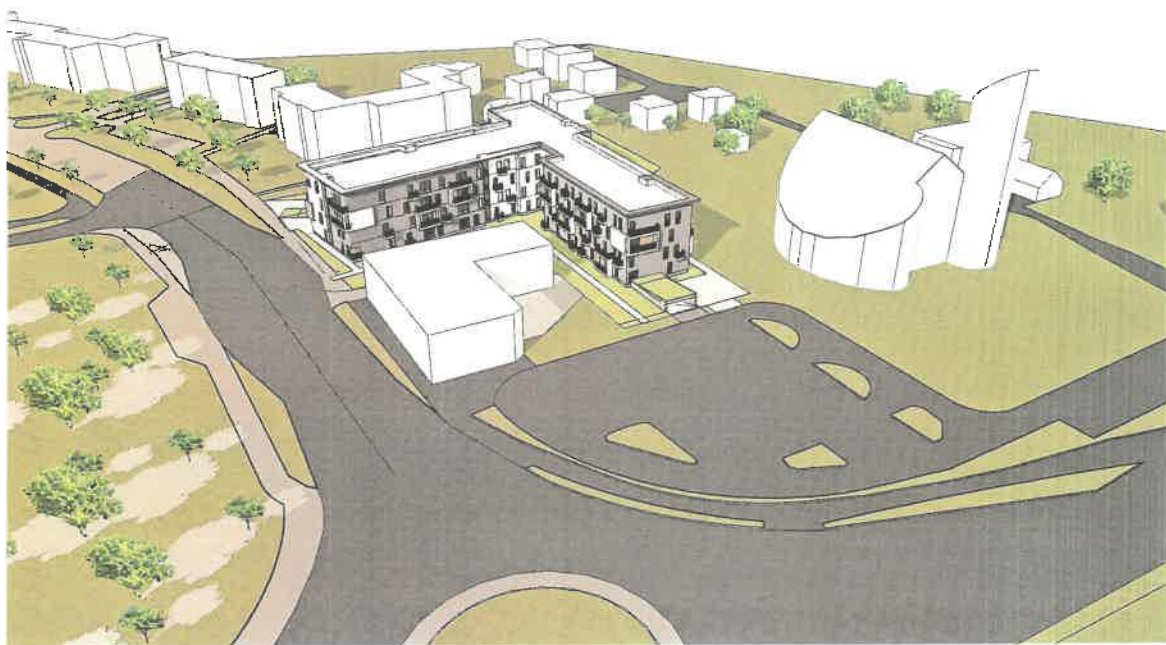
Elewacja zachodnia oraz północna



Widok z ul. Józefa Piłsudskiego



Układ urbanistyczny widok 1

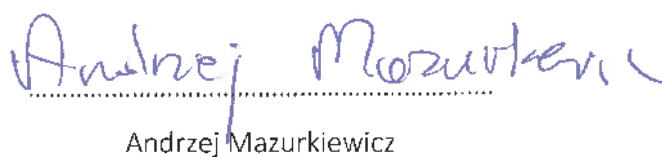


Układ urbanistyczny widok 2

ZAŁĄCZNIK NR 9	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).
----------------	---

Oświadczenie Inwestora


Ja niżej podpisany Andrzej Mazurkiewicz będącym właścicielem firmy ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. z siedzibą ul. Bielawska 2, 62-400 Słupca oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Józefa Piłsudskiego nr ewid. działek 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 1671/38, 2205, 1671/38, obręb 0017 Przydziałki w Koninie z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy) Dz. U. 2024 poz. 195.



Andrzej Mazurkiewicz

	Dokumenty dodatkowe
--	---------------------

Oświadczam, że projekt koncepcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Koninie na dz. Nr ew. 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 1671/38, 2205, 1671/38, został opracowany w sposób zgodny obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

PROJEKTANCI			
Branża	Imię i nazwisko	Nr uprawnień,	Podpis
ARCHITEKTURA	<i>mgr inż. arch. Marcin Świerczyński</i>	<i>48/WPOKK/2017 Architektoniczna</i>	



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

WIELKOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: 66/Pbo/WP-OKK/2017

Poznań, dnia 16 grudnia 2017 r.

DECYZJA nr 48/WPOKK/2017

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1725 t.j.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 290 t.j.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 23 t.j.):

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. Marcin Świerczyński

urodzony w dniu 25.02.1988 r. w Szamocinie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne oraz praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

**w specjalności architektonicznej do
projektowania bez ograniczeń.**

Powyższe uprawnienia budowlane upoważniają do wykonywania samodzielnej funkcji
technicznej w budownictwie, obejmującej:

- a) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego;
- b) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza, jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia. Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



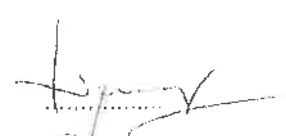

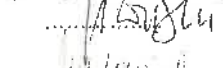
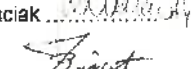
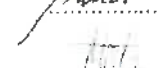
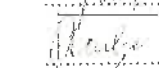
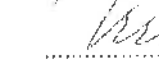


arch. SZYMON WEYNA

PRZEWODNICZĄCY

WIELKOPOLSKIEJ OKRĘGOWEJ KOMISJI KWALIFIKACYJNEJ
IZBY ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Strona 1 z 2

WIELKOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

- | | | |
|--------------------------------|--|--|
| 1. Przewodniczący Komisji: | mgr inż. arch. Szymon Weyna |  |
| 2. Wiceprzewodniczący Komisji: | mgr inż. arch. Stefan Bajer |  |
| 3. Wiceprzewodniczący Komisji: | mgr inż. arch. Jarosław Wroński |  |
| 4. Sekretarz Komisji: | mgr inż. arch. Elżbieta Buchholz - Walenciak |  |
| 5. Członek Komisji: | mgr inż. arch. Jacek Bułat |  |
| 6. Członek Komisji: | mgr inż. arch. Małgorzata Matusiewicz |  |
| 7. Członek Komisji: | mgr inż. arch. Anna Plesińska |  |
| 8. Członek Komisji: | mgr inż. arch. Eryk Sieński |  |
| 9. Członek Komisji: | mgr inż. arch. Ewa Żybowska |  |

Otrzymują:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Wnioskodawca | |
| 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego | 00-512 Warszawa ul. Krucza 38/42 |
| 3. Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP | 61-772 Poznań, Stary Rynek 56 |
| 4. a/a | |

Strona 2 z 2