



RPL/13328/2025 N
Data: 2025-03-25

WA. 670. 15. 2025

Konin, dnia 24.02.2025

Ma.

25.02.25

Dane identyfikacyjne	Pełnomocnika	Wnioskodawcy
imię i nazwisko	ALFA Konin Spółka z o.o.
adres	Ul. Bielawska 2, 62-400 Słupca
Adres poczty elektronicznej i numer telefonu	elka@elkaslupca.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

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 2237, 1671/38, obręb 0017 Przydziałki,

nr ksiąg wieczystych:

2237 – KN1N/00016218/8
1671/38 – KN1N/00065466/1



SCN_801/8/2025
ID: 25050300022640

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: 85
maksymalna: 92
- 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 138 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 85-92 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:

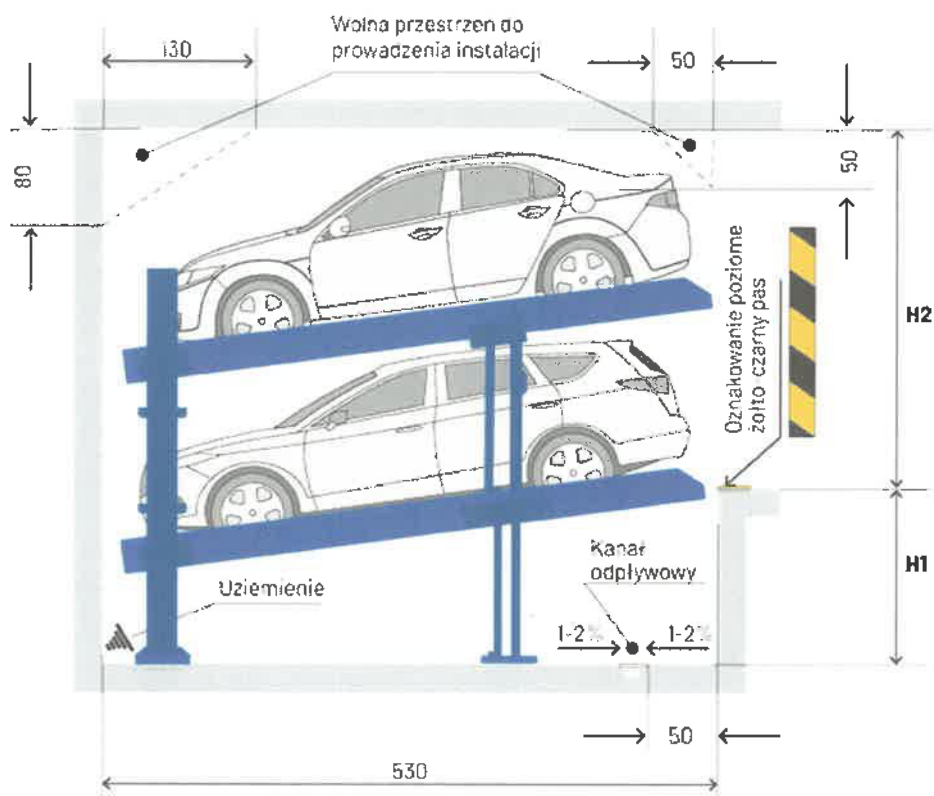
powierzchnia terenu inwestycji

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

138, z czego 102 miejsca w garażu podziemnym (w tym 10 miejsc na platformach niezależnych) oraz 36 miejsc na terenie zewnętrznym (20 na platformach niezależnych 16 na terenie) Platformy garażowe przedstawione na schemacie poniżej.



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 geokratą:	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 geokratą:	(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 przeznaczzonego 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, urządzonego 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:
- 2237 – KN1N/00016218/8
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.

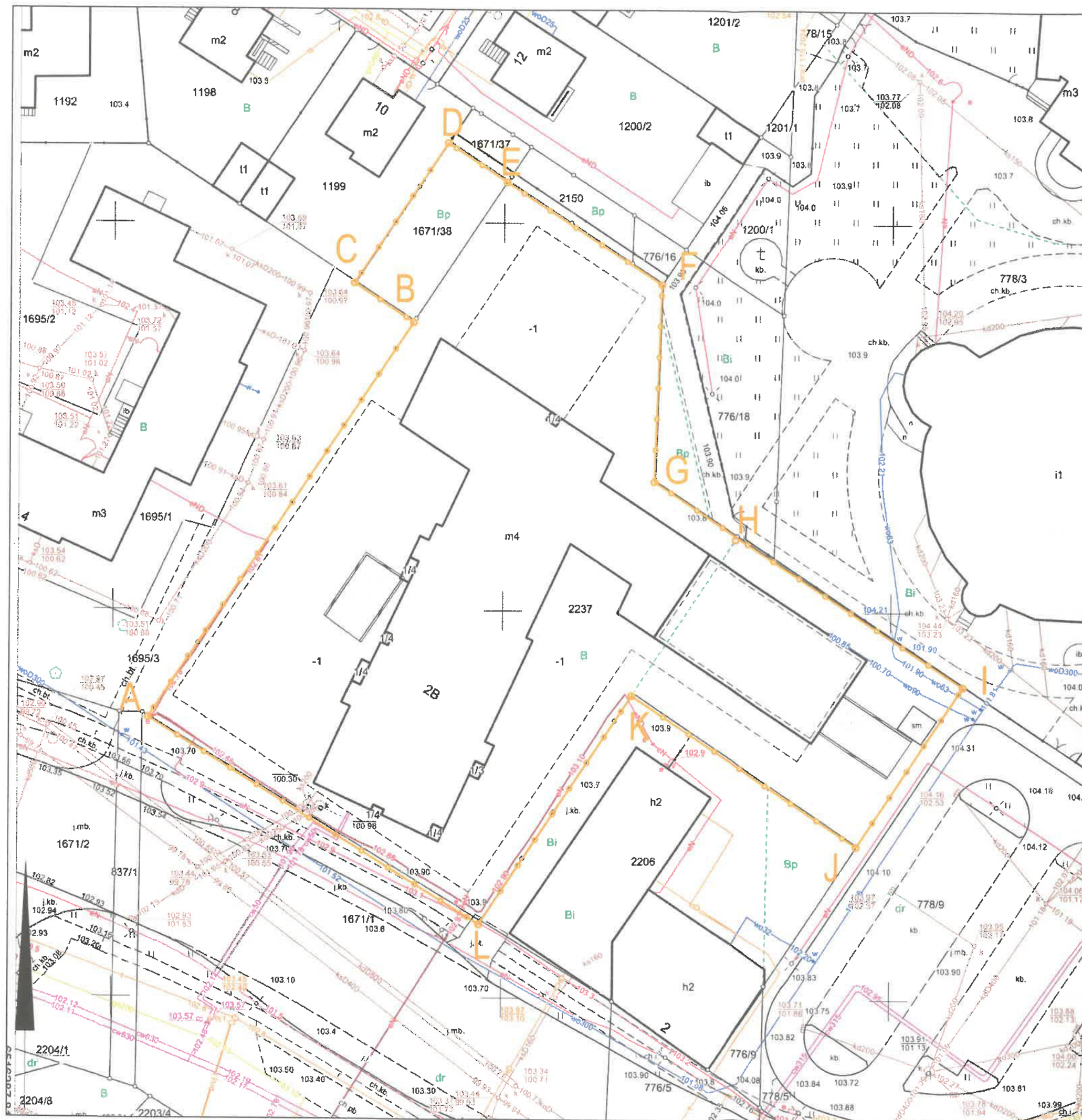
Uwaga:

Ilekoć 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.


.....
Podpis wnioskodawcy


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

Z1



LEGENDA

A-L LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI

TEMAT:	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
INWESTOR:	ALFA Konin Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES BUDOWY	Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/38, 2237obręb 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		
RYSUJEK	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPŁ., SPECJALNOŚĆ		PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński #BMPOLSK2017 Architektura		
DATA OPRACOWANIA	02.2025	SKALA	1:500
		NR RYS.	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:

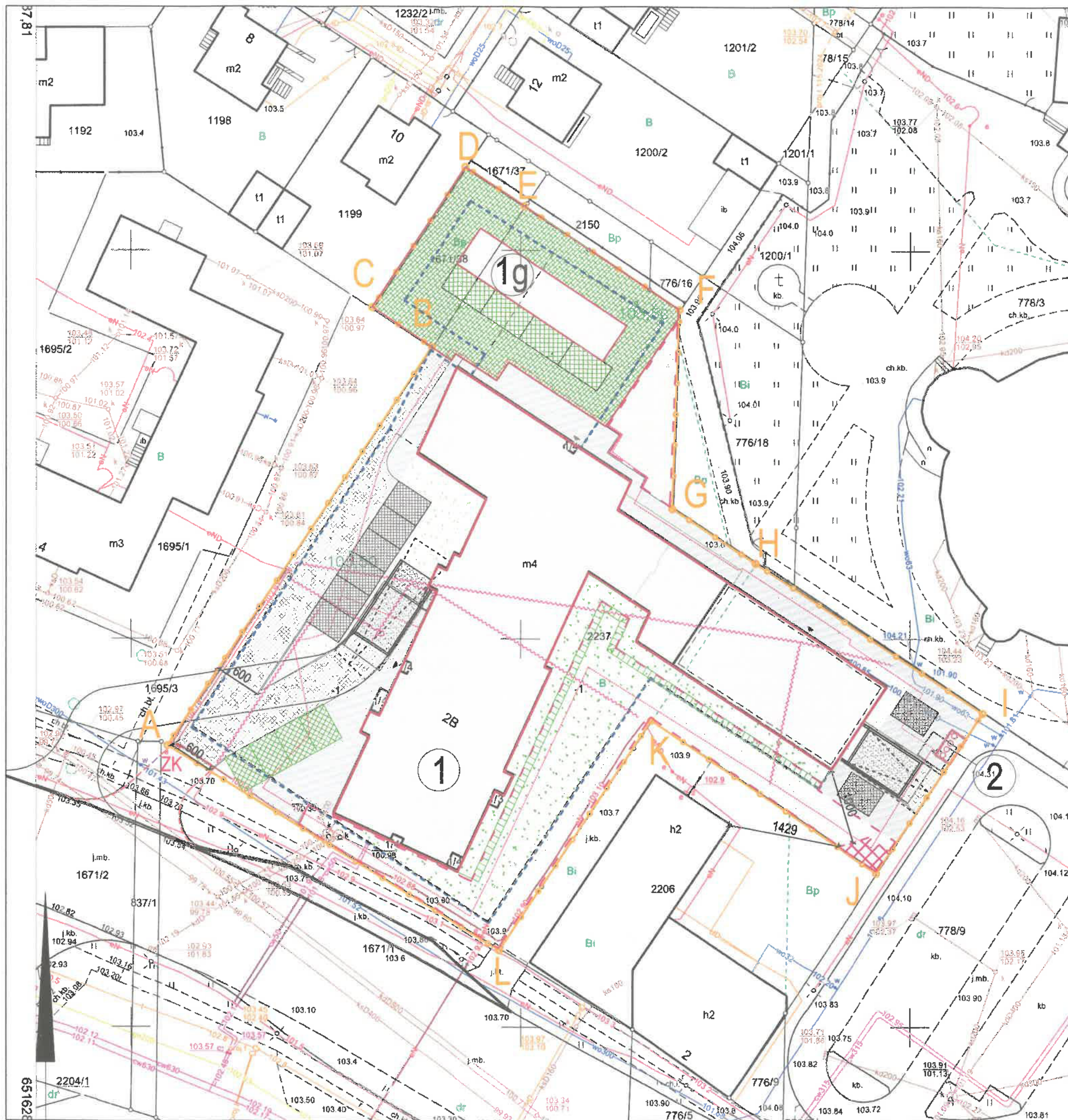
warstwa wyrównująca kompost z piaskiem i perlitem ok 2-5 cm,

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

Warstwa gruntu rodzimego

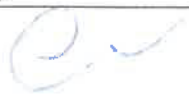
Dla planowanego rozwiązania zgodnie z wytycznymi producenta geokrata posiada 88% powierzchni biologicznie czynnej.

Z4



LEGENDA

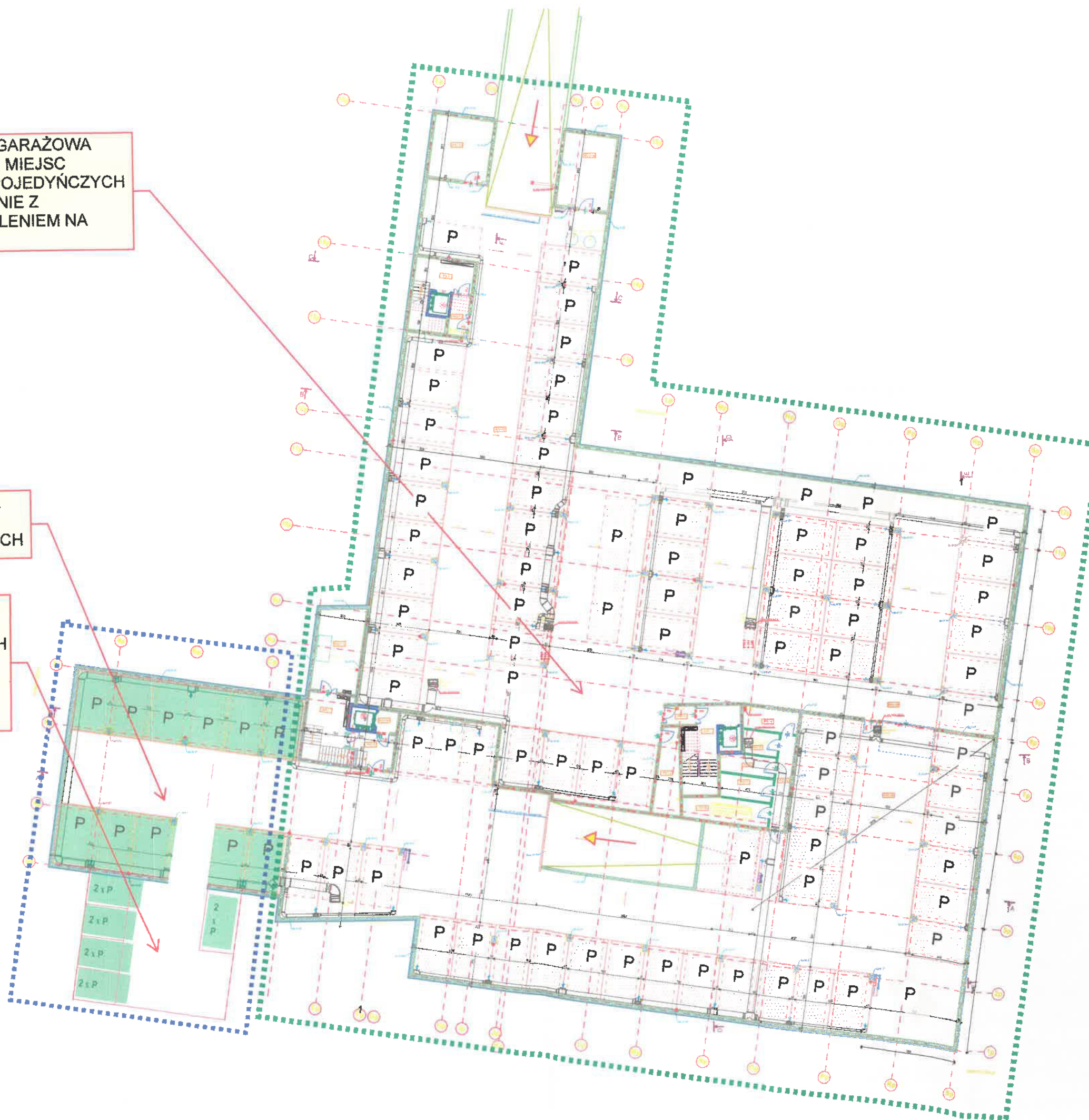
- ① PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- ①g CZĘŚĆ NADZIEMNA GARAŻU
- ② PROJEKTOWANY ŚMIETNIK PODZIEMNY
- A-D LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - DROGI, PARKINGI
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEŃ NISKA - DACH ZIELONY
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEŃ NISKA - TRAWNIK
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY ZIELEŃ NISKA-EKO KRATA
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY PRZEZNACZONY DO WYPOCZYNKU
- TEREN BIOLOGICZNIE CZYNNY PRZEZNACZONY DO SPORTU
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANY PARKING PODZIEMNY
- ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI (istniejący)

TEMAT:	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
INWESTOR:	ALFA Konin Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES BUDOWY	Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/38,2237 obręb 0017 Przydziałki,		
GENERALNY PROJEKTANT	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl		
NACZNA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY		
RYSLINIK	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIĘ, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ	PODPIS	
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48910/PO/2017 Architekt		
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.	
02.2025	1:500	ZAŁ.4	

ISTNIEJĄCA HALA GARAŻOWA
PODZIEMNA NA 81 MIEJSC
PARKINGOWYCH POJEDYŃCZYCH
WYKONANA ZGODNIE Z
OBECNYM POZWOLENIEM NA
BUDOWĘ

PLANOWANA HALA GARAŻOWA
PODZIEMNA NA 11 MIEJSC
PARKINGOWYCH POJEDYŃCZYCH

PLANOWANA HALA GARAŻOWA
PODZIEMNA NA 10 MIEJSC
PARKINGOWYCH PODWÓJNYCH
ZLOKALIZOWANYCH NA
PLATFORMACH
DWUPOZIOMOWYCH
NIEZALEŻNYCH



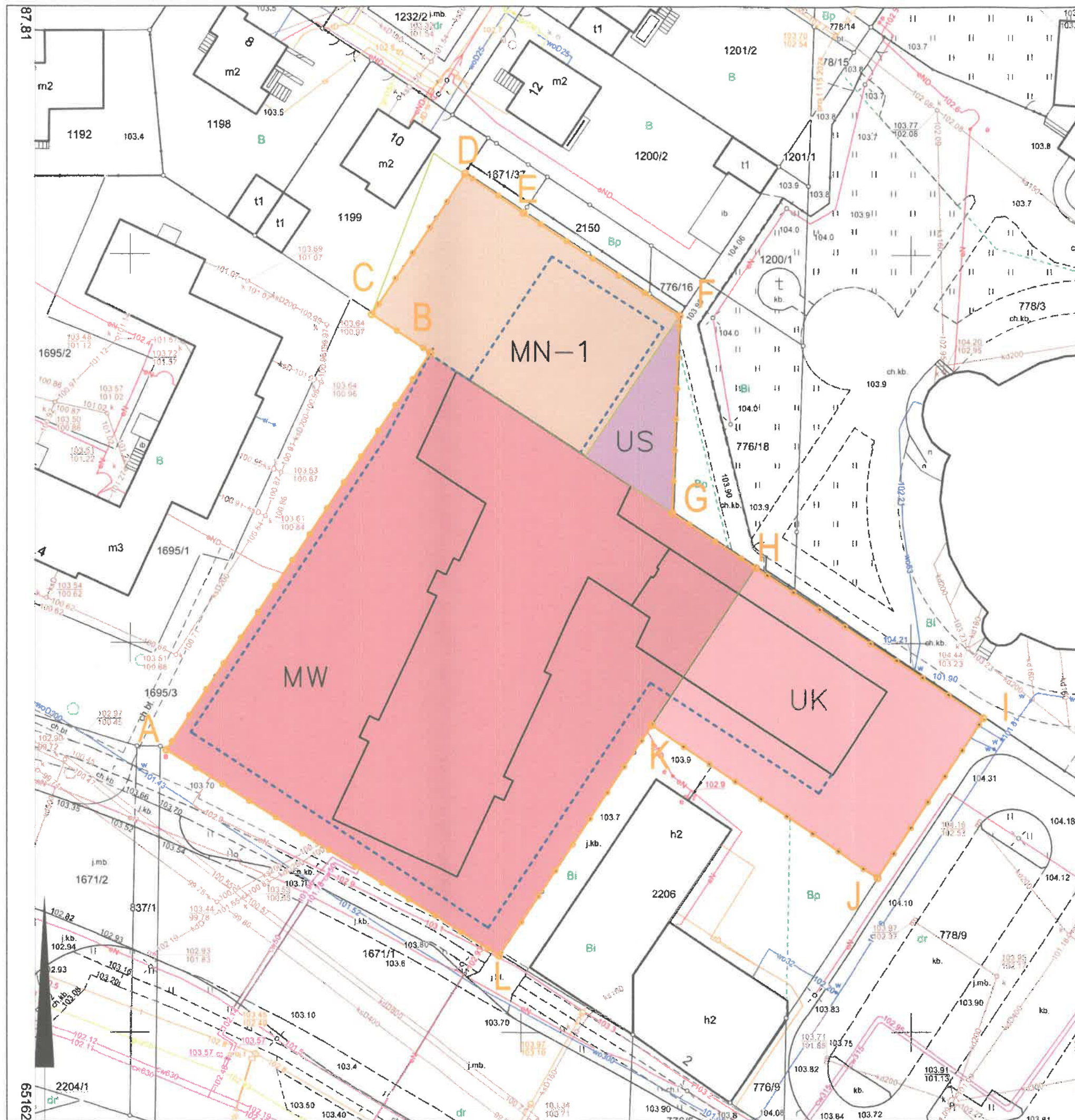
- ZAKRES GARAŻU
PLANOWANY DO
WYKONANIA NA
ZASADACH LEX
DEVELOPER
- ZAKRES GARAŻU
WYKONANY ZGODNIE
Z POZWOLENIEM NA
BUDOWĘ
- ← WJAZD /WYJAZD Z
GARAŻU
PODZIEMNEGO
- P MIEJSCA PARKINGOWE
- 2 x P MIEJSCA PARKINGOWE
NA PLATFORMIE
PARKINGOWEJ
DWUPOZIOMOWEJ
NIEZALEŻNEJ

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.

Z5



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:	ALFA Konin Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES BUDOWY	Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/38 , 2237 obręb 0017 Przydziałki,		
GENERALNY PROJEKTANT	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/8 www.bpi.eu.pl		
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY		
RYSUJEK	ANALIZA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ		PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński ABWPOK12/2017 Architektura		
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.	
02.2025	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: $4300/28 \text{ m}^2 = 154$ mieszkańców Wymagana powierzchnia terenów do wypoczynku $154 \times 4 \text{ m}^2 = 616 \text{ m}^2$ 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, $26,70\% \geq 25\%$ Warunek spełniono. Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny,

	nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i sportu wynosi 670,00 m ² co stanowi 53% powierzchni biologicznie czynnej 53%≥50% Warunek spełniono
Art. 17. 6. 1)	Warunek spełniono. Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne.
Art. 17. 6. 2)	Nie dotyczy

27

ZAŁĄCZNIK NR 8	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy)
----------------	---

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 przyobiektowej 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 2237, 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