

UA-670.1.2024

Konin, dnia 27.11.2023

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



RPW/133/2024 N  
Data: 2024-01-02

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

N.A.  
03.01.23

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\_801/1/2024  
ID: 25050300013697

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

**2.1 Granice terenu objętego wnioskiem przedstawione na kopli mapy zasadniczej (w przypadku jej braku na kopli 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 m<sup>2</sup>

maksymalna: 4300,00 m<sup>2</sup>

**2.3 Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań**

minimalna: 68

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 m <sup>2</sup> pow. całkowitej obiektu stanowiącego inwestycję towarzyszącą  | nie dotyczy            |
| – na każde rozpoczęte 50 m <sup>2</sup> 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 68-80 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 <sup>2</sup>
– powierzchnię zabudowy	1568,00 m <sup>2</sup>
– powierzchnię biologicznie czynną	1265,86 m <sup>2</sup>
– wysokość zabudowy	12,60 m
– powierzchnie utwardzone	1357,81 m <sup>2</sup>
– wysokość zabudowy	5 kondygnacji
liczba kondygnacji	w tym 1 podziemna
kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych	płaski 1% - 15%
kubatura	32 430,00m <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna zieleni niska trawnik z geokrata:	$240,9\text{m}^2 \cdot 0,88 = 211,99\text{ m}^2$
SUMA	717,42 m <sup>2</sup>
Teren biologicznie czynny zieleni niska dach zielony	$584,42 \cdot 0,5 = 292,21\text{m}^2$
Teren biologicznie czynny zieleni niska - dach zielony z geokrata:	$(582,35 \cdot 0,88) \cdot 0,5 = 256,23\text{ m}^2$
SUMA	548,44 m <sup>2</sup>
Suma powierzchni biologicznie czynnej terenu obejmująca budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	$717,42 + 548,44 = \mathbf{1265,86}$

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 <sup>2</sup>
Teren biologicznie czynny zieleni niska dach zielony	$380,00 \cdot 0,5 = 190,00\text{m}^2$
SUMA	670,00m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> co stanowi 26,70% powierzchni terenu inwestycji,

Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku wynosi 641,86 m<sup>2</sup>.

- 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
<b>ZAŁĄCZNIK NR 1</b>	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na mapie do celów projektowych w skali 1:500)	2 egz.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 2</b>	Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.	2 egz.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 3</b>	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu.	2 egz.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 4</b>	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.	2 egz.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 5</b>	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.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b>	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.
<b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b>	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
<b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (specustawy) zawiera w szczególności:	2 egz.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące struktury funkcjonalnej</li> </ul>	

	zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej</li> </ul>	
<b>Załącznik nr 9</b>	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy).	2 egz.
<b>Załącznik nr 10</b>	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
<b>Załącznik nr 11</b>	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
<b>Załącznik nr 12</b>	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
<b>Załącznik nr 13</b>	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (specustawy), o ile zostało zawarte.	Nie dotyczy
	<b>Dokumenty dodatkowe</b>	<b>Ilość</b>
	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: <ul style="list-style-type: none"> <li>spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy</li> </ul>	2 egz.



	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:**

Ilekroć 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)



# LEGENDA

A-L LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI

TEMAT	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELODZINNEGO		
INWESTOR	ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. BIEŁAWSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES INWESTYCJI	Korlin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/8, 739/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/18, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, 1671/3, 1671/4, 1671/5, 1671/6, 1671/7, 1671/8, 1671/9, 1671/10, 1671/11, 1671/12, 1671/13, 1671/14, 1671/15, 1671/16, 1671/17, 1671/18, 1671/19, 1671/20, 1671/21, 1671/22, 1671/23, 1671/24, 1671/25, 1671/26, 1671/27, 1671/28, 1671/29, 1671/30, 1671/31, 1671/32, 1671/33, 1671/34, 1671/35, 1671/36, 1671/37, 1671/38, 1671/39, 1671/40, 1671/41, 1671/42, 1671/43, 1671/44, 1671/45, 1671/46, 1671/47, 1671/48, 1671/49, 1671/50, 1671/51, 1671/52, 1671/53, 1671/54, 1671/55, 1671/56, 1671/57, 1671/58, 1671/59, 1671/60, 1671/61, 1671/62, 1671/63, 1671/64, 1671/65, 1671/66, 1671/67, 1671/68, 1671/69, 1671/70, 1671/71, 1671/72, 1671/73, 1671/74, 1671/75, 1671/76, 1671/77, 1671/78, 1671/79, 1671/80, 1671/81, 1671/82, 1671/83, 1671/84, 1671/85, 1671/86, 1671/87, 1671/88, 1671/89, 1671/90, 1671/91, 1671/92, 1671/93, 1671/94, 1671/95, 1671/96, 1671/97, 1671/98, 1671/99, 1671/100		
NAMIA PRZEDSIĘWZIENIA	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-516 POZNAŃ, UL. JANA UMINSKIEGO 25/6 www.bp.pl		
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY		
WZROK	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	ME. KAWOWO, WILK. SPECJALISTY	KOD	
ARCHITEKTA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 444 111 0001 433 83 1011		
DATA WYDANIA		11.2023	1:500
			ZAŁ.1

Obecnie na terenie inwestycji realizowana jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, 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.

<b>Załącznik nr 4</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 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, uzyskano decyzję nr 23/2023 z dnia 15.09.2023 – zgodę na lokalizację zjazdu z ulic Piłsudskiego.

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:

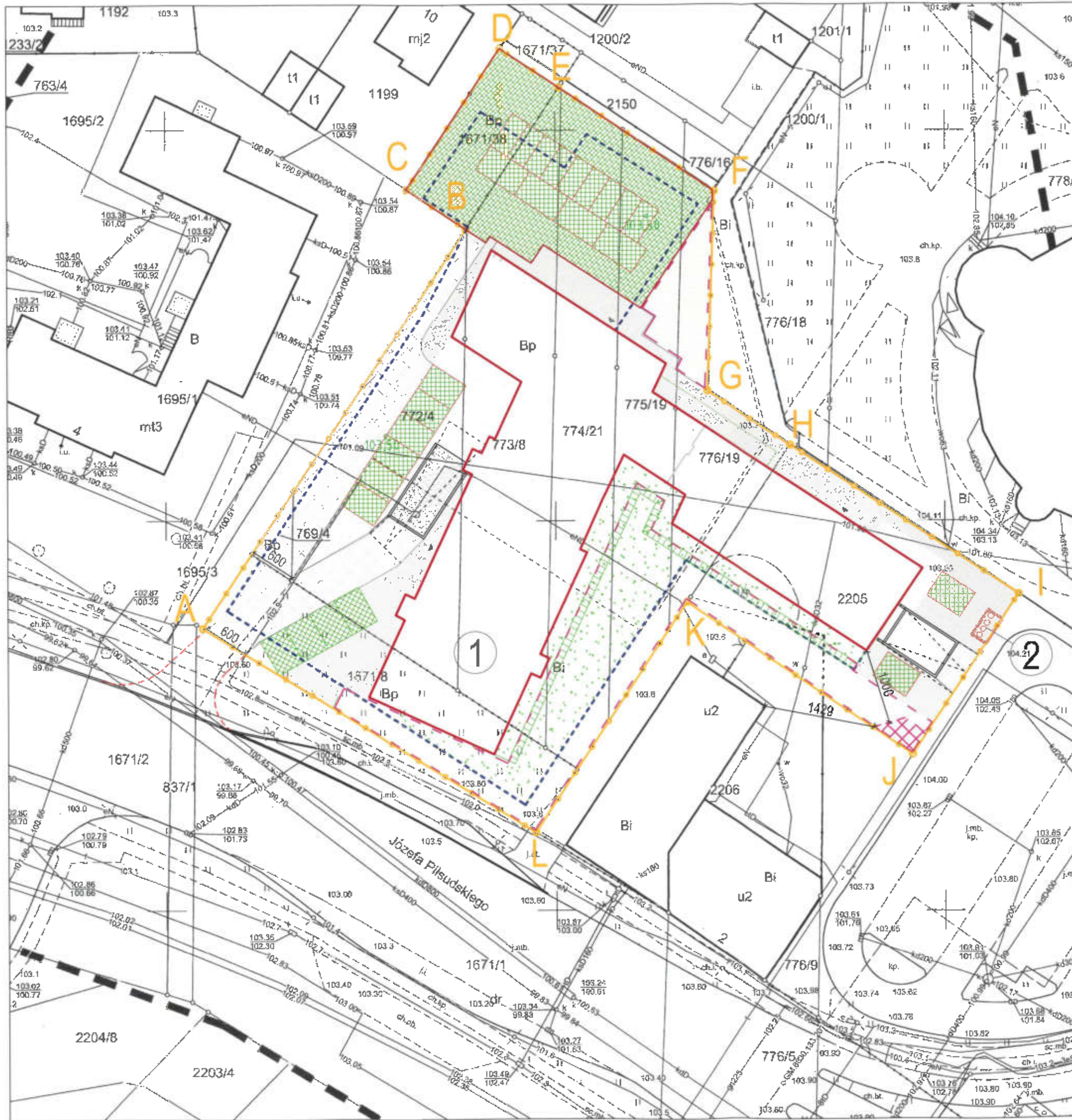
warstwa wyrównująca kompost z piaskiem i perlitem ok 2-5 cm,

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.**





## LEGENDA

- ① PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- 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 (wg. odrębnego postępowania)

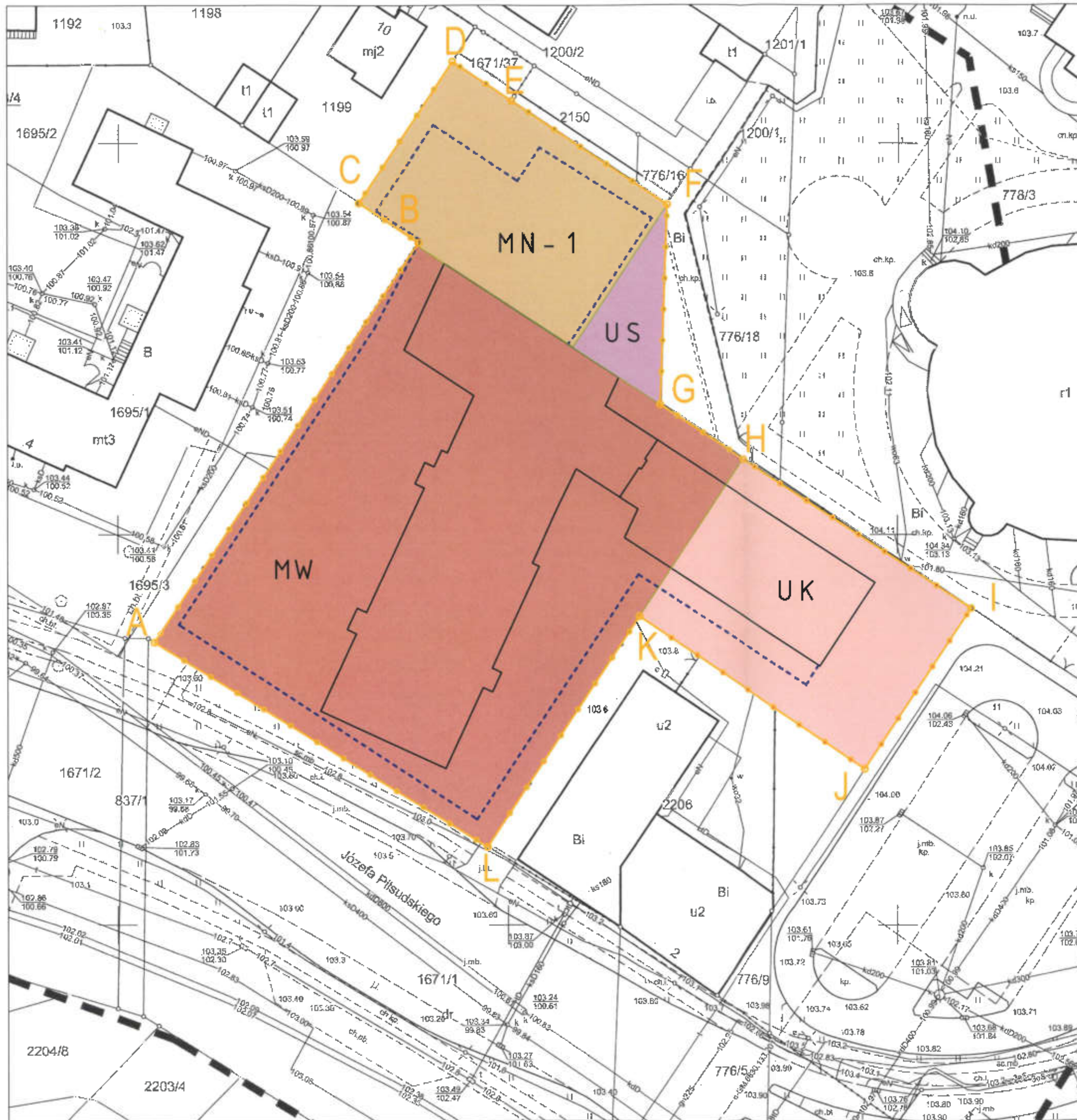
TEMAT	BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
INWESTOR	ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. B.ŁAWIŃSKA 2 62-400 SŁUPCA		
ADRES DOK. WYK.	Kozin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/8, 772/4, 773/5, 774/2, 775/1, 775/9, 2205, 1671/36 obręb 0017 Przeczłaski.		
GOŁOŚNICTWO	BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-518 POZNAŃ, UL. JANA Ł. MIŃSKIEGO 25/0 www.bpi.eu.pl		
NAZWA DOK. WYK.	PROJEKT BUDOWLANY		
WZAJĘDZ	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	inż. architekt. i inż. ogólnobudowlana		
OPISOWAŁ	Mg inż. arch. Marcin Świerczyński ul. Główna 10 62-400 SŁUPCA		
DATA OPRACOWANIA		SKALA	WERSJA
11.2023		1:500	ZAŁ.4

<b>Załącznik nr 5</b>	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 rozprężenia terenów 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

1. NAZWA		BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
2. INWESTOR		IELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. J.L. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA	
3. ADRES BUDOWY		Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, dz. nr: dz. nr 1671/8, 776/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/13, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, obręb 0017 Przydziałki,	
4. WYKONAWCA PROJEKTU		BPI PROJEKT SP. Z O.O. 61-513 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
5. NAZWA PROJEKTU		PROJEKT BUDOWLANY	
6. TEMAT		ANALIZA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMI, ZAGOSPODAROWANIE SPECJALISTÓW		PEŁN. IMI
402-002-0101	Mgr inż. arch. Marcin Śwerczyński ZAGOSPODAROWANIE Pracownia		
DATA WYDANIA		DATA	
11.2023		1:500	ZaŁ.5

<b>Załącznik nr 6</b>	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. 2018 poz. 1496, 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

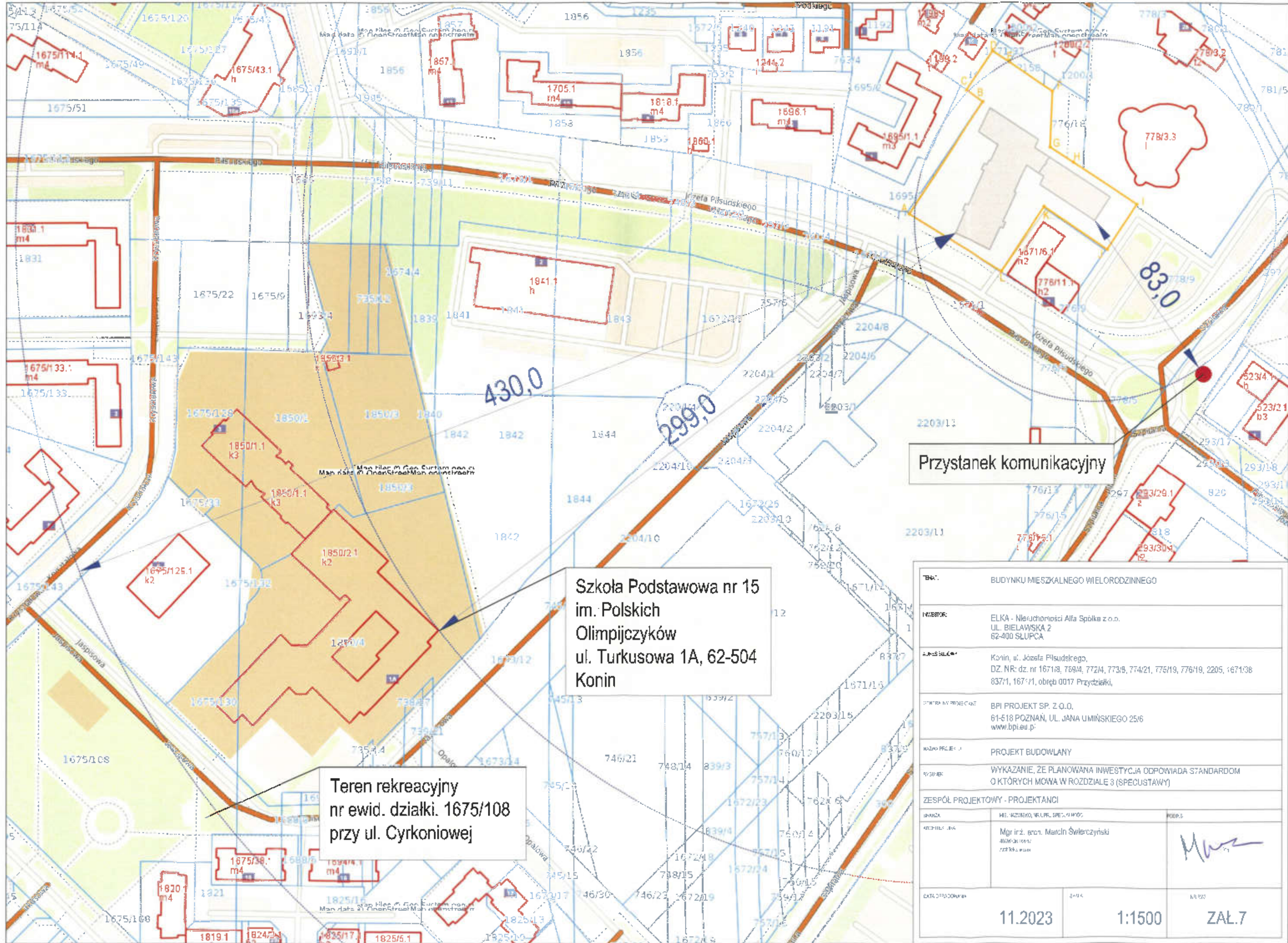
<b>Załącznik nr 7</b>	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy),
-----------------------	---

Planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (specustawy) zgodnie art. 17-19 (specustawy) Dz. U. 2018 poz. 1496.

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 <sup>2</sup> . Inwestycja znajduje się w odległości do 430 m od terenu rekreacyjnego.  Planowana liczba mieszkańców zgodnie z Art. 17. 9:  4300/28 m <sup>2</sup> =154 mieszkańców Wymagana powierzchnia terenów do wypoczynku 154x4m <sup>2</sup> = 616 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> co stanowi 26,70% powierzchni terenu inwestycji, 26,70%≥25% Warunek spełniono.  Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i sportu wynosi 670,00m <sup>2</sup> co stanowi 53.0%

	powierzchni biologicznie czynnej
	53.0% ≥50% Warunek spełniono
Art. 17. 6. 1)	Warunek spełniono. Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne.
Art. 17. 6. 2)	Nie dotyczy







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 cwD 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*

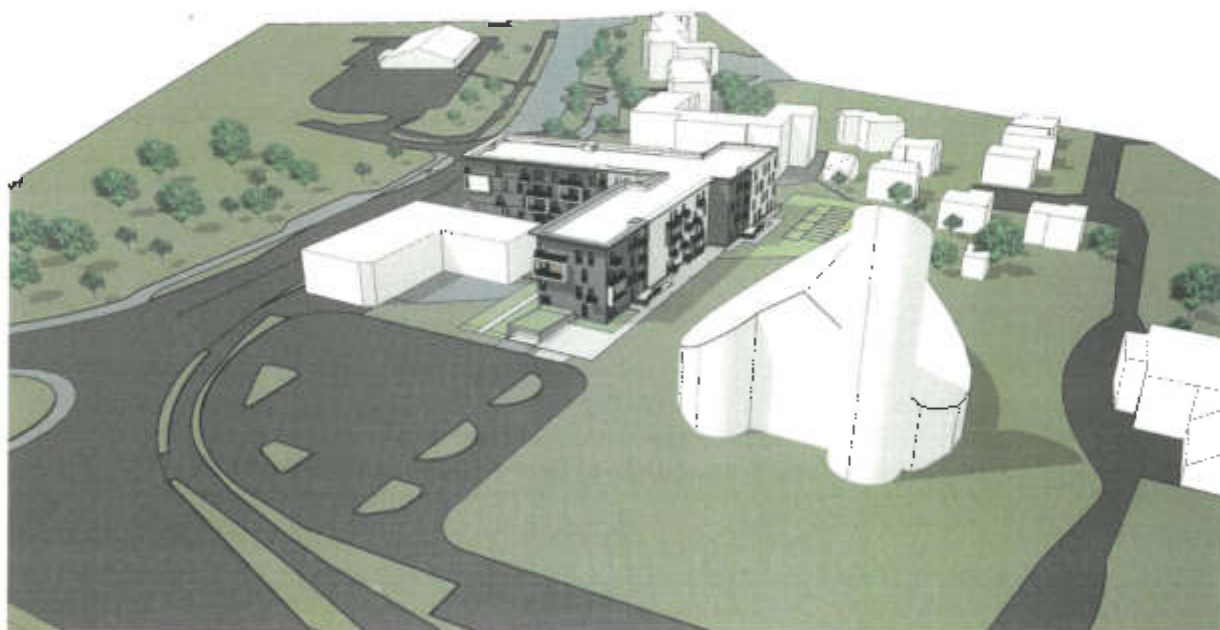




*Widok z zachodu przez północ*



*Widok z ul. Józefa Piłsudskiego*



*Układ urbanistyczny widok 2*



*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 Sępca oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Józefa Piłsudskiego nr ewid. działek 16/1/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 176/19, 1671/38, 7705, 1671/38, obręb 0017 Przydziałki w Koninie z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 (specustawy) Dz. U. 2018 poz. 1496.



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 i j.) w związku z art. 12, art. 13 oraz art. 14 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 8 marca 2016 r. poz. 290 i j.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1990 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z dnia 7 stycznia 2016 r. poz. 23 i 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 uprawniają 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 WRZYNA

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 Żyburska                  | .....   |

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