

Wnioskodawca:

Konin, dn. 28.03.2024r.

LUXBUD INVEST sp. z o.o. sp. komandytowa
ul. Jana Pawła II 88
62-510 Konin

Prezydent Miasta Konina

Plac Wolności 1

62-500 Konin

WNIOSEK

W związku z planowaną **inwestycją**, realizowaną na podstawie:
USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195),

polegającą na:

***budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingiem na terenie,
utwardzeniami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną***

zlokalizowaną ***w Koninie, przy ulicy Aleja Róż, na działkach o nr:
1754, 1755, 1756, obręb Nowy Dwór, jednostka ewidencyjna Miasto Konin,***

zwracamy się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Charakterystyka planowanej inwestycji wskazana we wniosku:

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem:

Zakres inwestycji obejmuje teren zlokalizowany w Koninie, przy ulicy Aleja Róż, na działkach o nr: 1754, 1755, 1756, obręb Nowy Dwór, jednostka ewidencyjna Miasto Konin. Zakres wskazano na załączniku nr 1.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Podstawową funkcję budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowany obiekt mieścić będzie od 25 do 32 lokali mieszkalnych. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań mieścić się będzie między 1200,00, a 1800,00 mkw PUM.

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna planowana liczba lokali mieszkalnych to 25, a maksymalna 32.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową:

Nie planuje się obiektów, ani części budynków przewidzianych dla działalności handlowej ani usługowej w ramach projektowanej zabudowy.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w mieście Konin, przy ulicy Aleja Róż, na działce o nr 1754, 1755, 1756, obręb Nowy Dwór. Teren jest niezagospodarowany, płaski. Przedmiotowa działka jest niezabudowana, nie występują na niej utwardzenia. Na terenie występuję nieuporządkowana zieleń. Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej o podobnym charakterze. Podstawową funkcję budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowany obiekt mieści od 25 do 32 indywidualnych lokali mieszkalnych. Oprócz mieszkań, w budynku projektuje się pomieszczenia gospodarcze i techniczne.

6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w mieście Konin, przy ulicy Aleja Róż, na działce o nr 1754, 1755, 1756, obręb Nowy Dwór. Teren przylegający bezpośrednio do terenu inwestycji to droga publiczna, w której zawierają się sieci uzbrojenia terenu:

- sieć wodociągowa,
- sieć energetyczna,
- sieć ciepłownicza,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej.

Należy więc uznać, że teren planowanej inwestycji jest w pełni uzbrojony.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:
- zapotrzebowanie na wodę dla planowanych maksymalnie 32 mieszkań, czyli dla ok. 60 mieszkańców, wynosi ok. 9 m³ na dobę.
 - zapotrzebowanie na energię dla projektowanego budynku wynosi ok. 103 KW,
 - planowany sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych oraz deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej oraz miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - planowany sposób ogrzewania budynku – za pomocą węzła cieplnego, zasilanego z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - niezbędna ilość miejsc parkingowych wynosi 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - na terenie działki przewidziano miejsce czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowane na obszarze utwardzonym, w południowej części działki.
- Odpady gromadzone czasowo, odbierane przez wyspecjalizowaną, uprawnioną jednostkę.
- Wszystkie przyłącza sieciowe do budynku zgodnie z warunkami technicznymi, które należy uzyskać od gestorów sieci.

- b) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowych obiektów budowlanych:

Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek zaprojektowano na niezabudowanej, płaskiej działce, w sąsiedztwie istniejącej tkanki urbanistycznej o podobnym charakterze. Podstawową funkcję budynku stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna. Projektowany obiekt mieści do 32 indywidualnych lokali mieszkalnych. Oprócz mieszkań, w budynku projektuje się pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Na terenie inwestycji przewidziano parking naziemny z betonowej kostki brukowej, miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów, dojście do budynku, ogródki przy-mieszkaniowe oraz urządzoną zieleń, w tym teren wypoczynku i teren rekreacji.

Planowany bilans terenu dla planowanej inwestycji:

Przedmiot zestawienia:	Powierzchnia [m²]:	Powierzchnia [%]:
Powierzchnia działki nr 1754, 1755, 1756:	2680,00	100,00
Powierzchnia zabudowy:	Maks. 650,00	Maks. 24,25
Powierzchnia biol. czynna:	Min. 670,00	Min. 25,00

- c) Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

W ramach projektowanej inwestycji nie występują zagrożenia dla środowiska.

Wybrana dla tej inwestycji lokalizacja stanowi najlepsze możliwe miejsce dla realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W najbliższym sąsiedztwie projektowanego budynku znajduje się szkoła podstawowa, ośrodek zdrowia, przedszkole, kościół, sklepy. Teren jest również świetnie skomunikowany, w promieniu kilkuset metrów mieszczą się przystanki autobusowe.

Projektowany obiekt stanowi również uzupełnienie i naturalną kontynuację istniejącej tkanki urbanistycznej zarówno pod względem funkcjonalnym jak i architektonicznym. Istniejąca wokół zabudowa to przykład osiedla z przeważającą liczbą budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych. Istniejące budynki stanowią również bryły prostopadłościenne o płaskich dachach, tak więc projektowana forma to oczywiste nawiązanie do sąsiedniej zabudowy. Projektowany obiekt do dopełnienia istniejącej tkanki miejskiej oraz szansa na rozwój zarówno osiedla jak i tej części miasta.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy:	do 650,0 m²
Powierzchnia użytkowa mieszkań:	do 1800,0 m² PUM
Wysokość zabudowy:	do 12,7 m
Ilość kondygnacji nadziemnych	do 4
Ilość kondygnacji podziemnych	od 0 do 1
Powierzchnia biologicznie czynna	min. 25,0 % - min. 670,0 m²
w tym teren wypoczynku i rekreacji	min. 335,0 m ²

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości:

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w mieście Konin, przy ulicy Aleja Róż, na działce o nr 1754, 1755, 1756, obręb Nowy Dwór. Przedmiotowe działki o nr 1754 (o powierzchni 850,0 m²), o nr 1755 (o powierzchni 870,0 m²) i o nr 1756 (o powierzchni 960,0 m²) widnieją w księdze wieczystej o nr KN1N/00108612/4.

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1:

Nie przewiduje się ograniczeń dla sąsiednich działek w związku z planowaną inwestycją mieszkaniową.

10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1:

W związku z planowaną inwestycją mieszkaniową, nie przewiduje się przeprowadzania żadnych instalacji/przyłączy/itp. przez tereny śródlądowych wód płynących. Planuje się jedynie wykonanie przyłączy do projektowanego budynku za pomocą sieci znajdujących się na terenie drogi publicznej przylegającej do terenu inwestycji. Planowane przyłącza nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

11. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń MPZP:

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działki o nr 1754, 1755, 1756,), objęty niniejszym wnioskiem znajduje się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr 361 Rady Miasta Konina z dnia 23.05.2012r.). W wyżej wymienionym planie zagospodarowania przestrzennego, teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (teren 17MN – według rysunku planu).

Planowana inwestycja jaką jest budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie stanowi przewidzianej w planie struktury zabudowy jaką jest zabudową mieszkalną jednorodzinną. Jest jednak kontynuacją funkcji mieszkalnej.

Oprócz samej struktury zabudowy, planowana inwestycja odbiega swoimi parametrami od wskaźników obowiązujących zgodnie z MPZP.

Różnice wskazano w poniższej tabeli:

Przedmiot zestawienia wg obowiązującego MPZP:	Parametr wg obowiązującego MPZP:	Parametr dla planowanej Inwestycji:
Charakter budynków:	Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący lub bliźniaczy	Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący
Maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki [%]:	40 %	Maks. 24,25 %
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki [%]:	40 %	Min. 25,00 %
Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno- usługowych i usługowych [m]:	Do 12,0 m	Do 12,7 m
Forma dachu:	Dach dwuspadowy, dach wielospadowy	Dach płaski
Spadki dachów:	15 – 45 stopni	0 – 12 stopni
Kierunek głównej kalenicy:	Prostopadły lub równoległy w stosunku do granicy z działką sąsiednią	Dach płaski – nie dotyczy
Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych [m]:	8,0 m	Nie dotyczy
Warunki lokalizacji garaży i budynków gospodarczych:	Wolnostojące lub zintegrowane	Nie dotyczy

12. Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

Teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działki o nr 1754, 1755, 1756), objęty niniejszym wnioskiem znajduje się w obszarze objętym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Konina (Uchwała nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku).

W powyższym Studium teren przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową (działki o nr 1754, 1755, 1756) oznaczony jest jako strefa „M” – strefa mieszkaniowa oraz Mwi 17 – obszary zamieszkiwania o wysokiej intensywności zabudowy.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zaplanowana została w zgodzie z ustaleniami studium oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

13. Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, których mowa w rozdziale 3 USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195):

- a) Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
Dostęp do drogi publicznej realizowany będzie z istniejącego zjazdu od południowej strony.
- b) Inwestycja posiada bezpośredni dostęp sieci wodociągowej oraz kanalizacji.
Sieci znajdują się na terenie drogi publicznej, do której przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp.
- c) Inwestycja posiada bezpośredni dostęp sieci elektroenergetycznej. Sieci znajdują się na terenie drogi publicznej, do której przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp.
- d) Inwestycja została zlokalizowana w odległości mniejszej niż 1000 m od przystanku autobusowego zlokalizowanego przy ulicy Spółdzielców w Koninie.
- e) Inwestycja została zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3000 m od podstawowej szkoły publicznej - Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 9 im. Bohaterów Westerplatte w Koninie, zlokalizowanej przy ulicy Fikusowej 8, 62-510 Konin.
- f) Inwestycję zlokalizowano na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu w odległości mniejszej niż 3000 m – zespół boisk („Orlik”) i placów zabaw zlokalizowanych przy Szkole Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 9 im. Bohaterów Westerplatte w Koninie, zlokalizowanej przy ulicy Fikusowej 8, 62-510.
- g) Projektowany budynek posiadać będzie maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne.
- h) Planowana liczba mieszkańców wynosi ok. 60

Załączniki do wniosku:

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna;
2. Załącznik – określenie granic terenu objętego wnioskiem;
3. Załącznik – określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanego obiektu budowlanego;
4. Oświadczenie Inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 USTAWY z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
5. Zaświadczenie wydane przez Urząd Miejski w Koninie – Wydział Oświaty o możliwości o możliwości przyjęcia nowych uczniów, do Szkoły Podstawowej z Oddziałami Integracyjnymi nr 9 im. Bohaterów Westerplatte w Koninie, zlokalizowanej przy ulicy Fikusowej 8, 62-510 Konin;

28.03.2024r.

Data i Podpis Inwestora