



RPW/26641/2023 N  
Data: 2023-07-05

Konin, dnia 22.05.2023

Dane identyfikacyjne	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@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 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38, 837/1, 1671/1, 1671/2, 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
- 837/1 - KN1N/00039191/1
- 1671/1 - KN1N/00039191/1
- 1671/2 - KN1N/00039191/1



SCN\_BOI/61/2023  
ID: 25050300010316

## 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 m<sup>2</sup>  
maksymalna: 4300,00 m<sup>2</sup>
- 2.3 **Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań**  
minimalna: 55  
maksymalna: 77
- 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  $Q_s = 35 \text{ l/s}$ ,  $Q_{15} = 31,5 \text{ m}^3$  (ilość wód opadowych w czasie 15 min deszczu nawalnego)
- Liczba miejsc parkingowych:
- na lokal mieszkalny 116 miejsca postojowe
  - 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 55-77 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>
– Powierzchnia terenu obejmująca wjazd z ul Józefa Piłsudskiego	126 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	116

Bilans terenu biologicznie czynnego terenu obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego:	
Powierzchnia biologicznie czynna zielen niska trawnik:	505,43 m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna zielen niska trawnik z geokrata:	$240,9\text{m}^2 * 0,88 = 211,99 \text{ m}^2$
SUMA	717,42 m <sup>2</sup>
Teren biologicznie czynny zielen niska - dach zielony	$584,42 * 0,5 = 292,21\text{m}^2$
Teren biologicznie czynny zielen niska - dach zielony z geokrata:	$(582,35 * 0,88) * 0,5 = 256,23 \text{ m}^2$
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 przeznaczzonego do wypoczynku i sportu:	
Powierzchnia biologicznie czynna zielen niska trawnik:	505,43 m <sup>2</sup>
Teren biologicznie czynny zielen niska - dach zielony	$272,87 * 0,5 = 136,43\text{m}^2$
SUMA	641,86 m <sup>2</sup>
Stosunek terenu biologicznie czynnego do wypoczynku i sportu do całego terenu biologicznie czynnego obejmującego budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego	$641,86 / 1265,86 = 0,507$ tj. ~50,7%

- 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, urządzonego 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  
837/1 – KN1N/00039191/1  
1671/1 – KN1N/00039191/1  
1671/2 – KN1N/00039191/1

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

**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: opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.	2 egz.
	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 zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu</li> </ul>	
	<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	2 egz.



	<p>urbanistyczno-architektoniczną:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub</li> </ul> <p>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).</p>	
	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



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	BIURO PROJEKTÓW INŻYNIERSKICH 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY	
RYSunEK	GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI		
BRANZA	IMIE, NAZWISKO, NR UPRL, SPECJALNOŚĆ	PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48WPOIK/2917 Architektura	
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.
05.2023	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, 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
- budowa zjazdu z ul. Józefa Piłsudskiego

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 i wyjazd z parkingu na działce nr ewid. 778/9. 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.

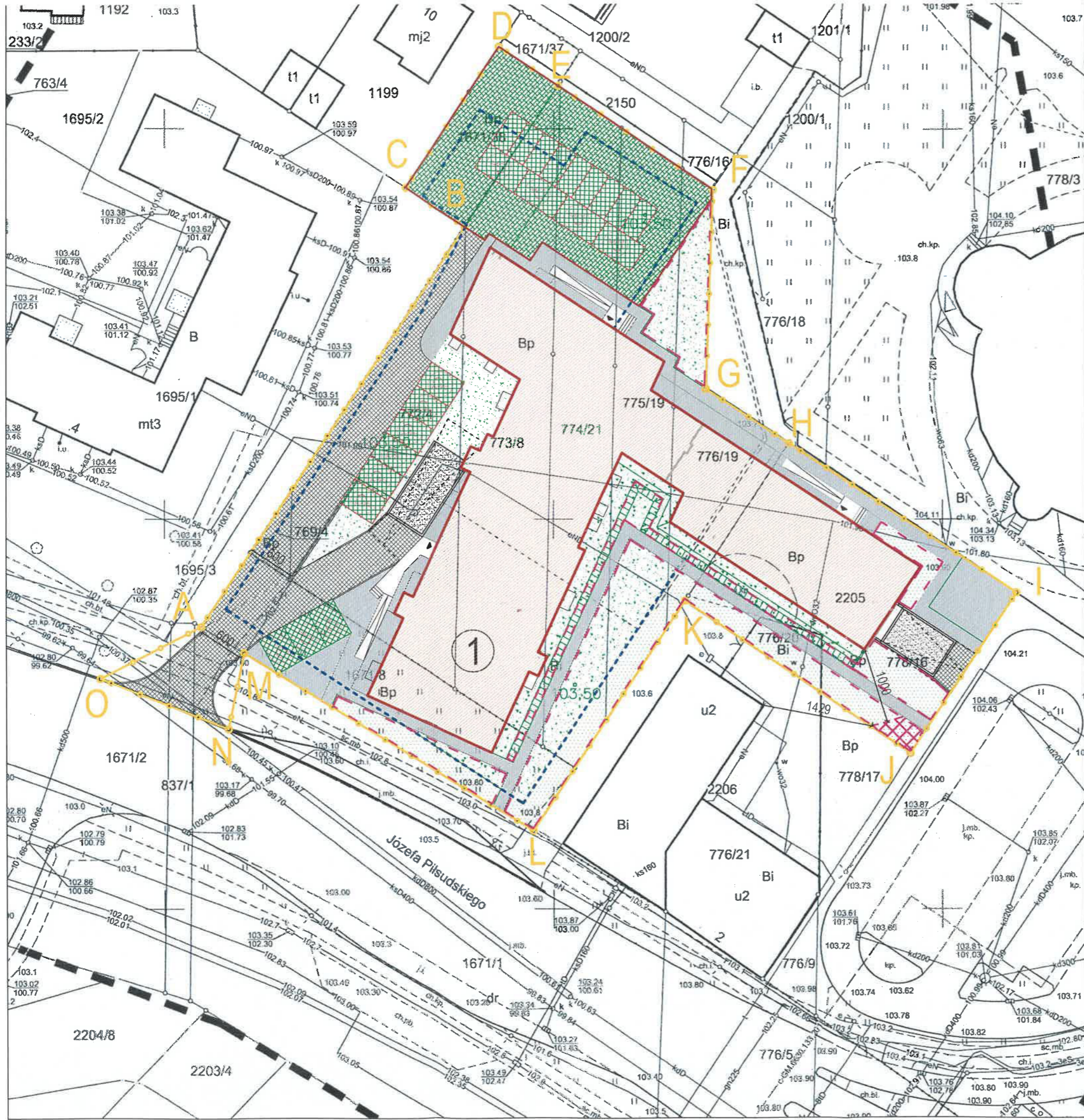
Przykładowe warstw podłoża:

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
- A-O 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

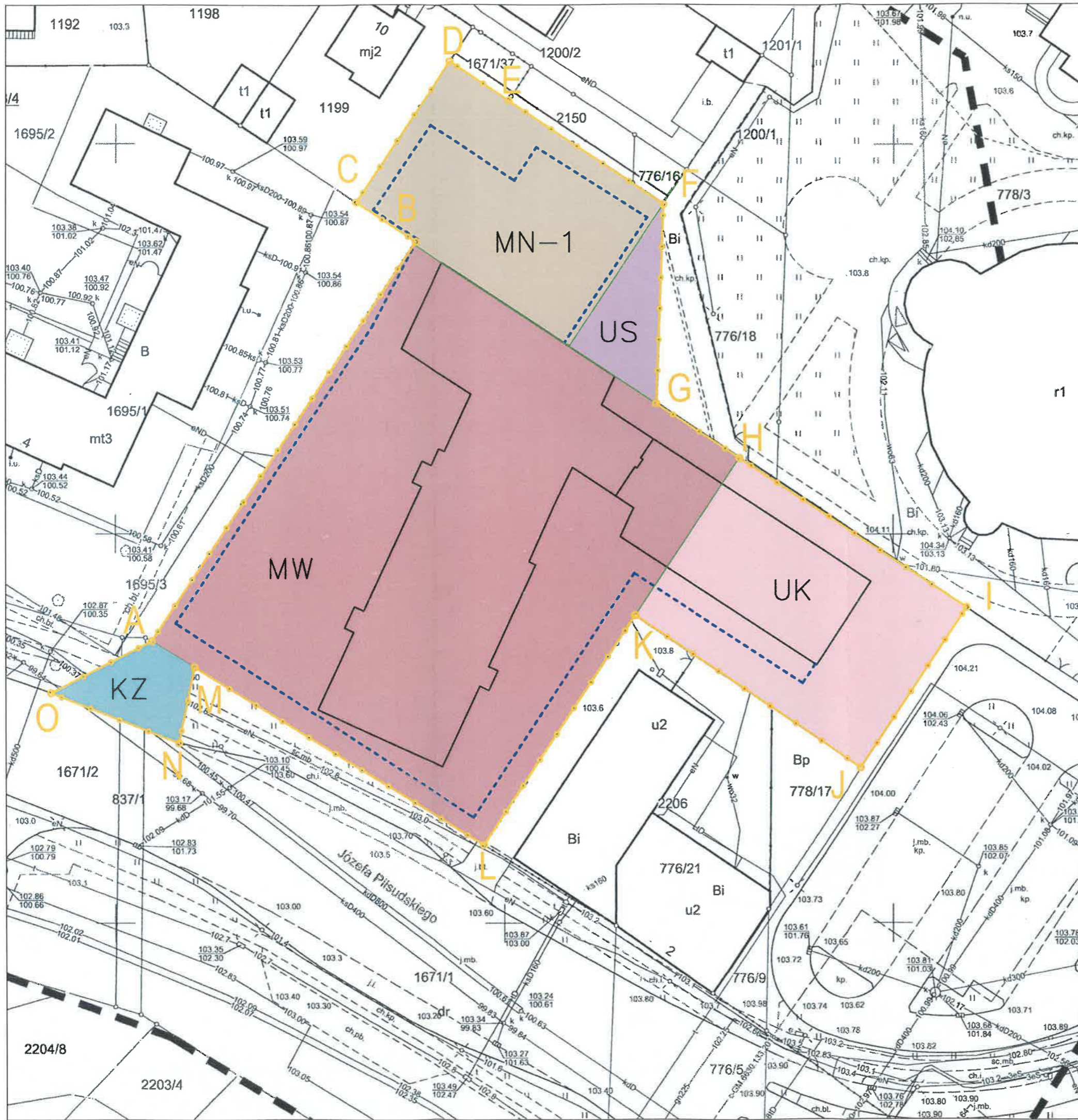
TEMAT:		BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO	
INWESTOR:		ELKA - Nieruchomości Alfa Spółka z o.o. UL. BIELAWSKA 2 62-400 SŁUPCA	
ADRES BUDOWY		Konin, ul. Józefa Piłsudskiego, DZ. NR: dz. nr 1671/8, 769/4, 772/4, 773/8, 774/21, 775/19, 776/19, 2205, 1671/38 837/1, 1671/1, obręb 0017 Przydziałki,	
GENERALNY PROJEKTANT		BIURO PROJEKTÓW INŻYNIERSKICH 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
NAZWA PROJEKTU		PROJEKT BUDOWLANY	
RYSUNEK		PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI			
BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ	PODPIS	
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48WPKK/2017 Architektoniczna	MGS	
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.	
05.2023	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 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	BIURO PROJEKTÓW INŻYNIERSKICH 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY	
RYСУNEK	ANALIZA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI		
BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ	PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48/WPOK/2017 Architektoniczna	
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.
05.2023	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. 2018 poz. 1496, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren inwestycji obejmuje Uchwałą 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**.

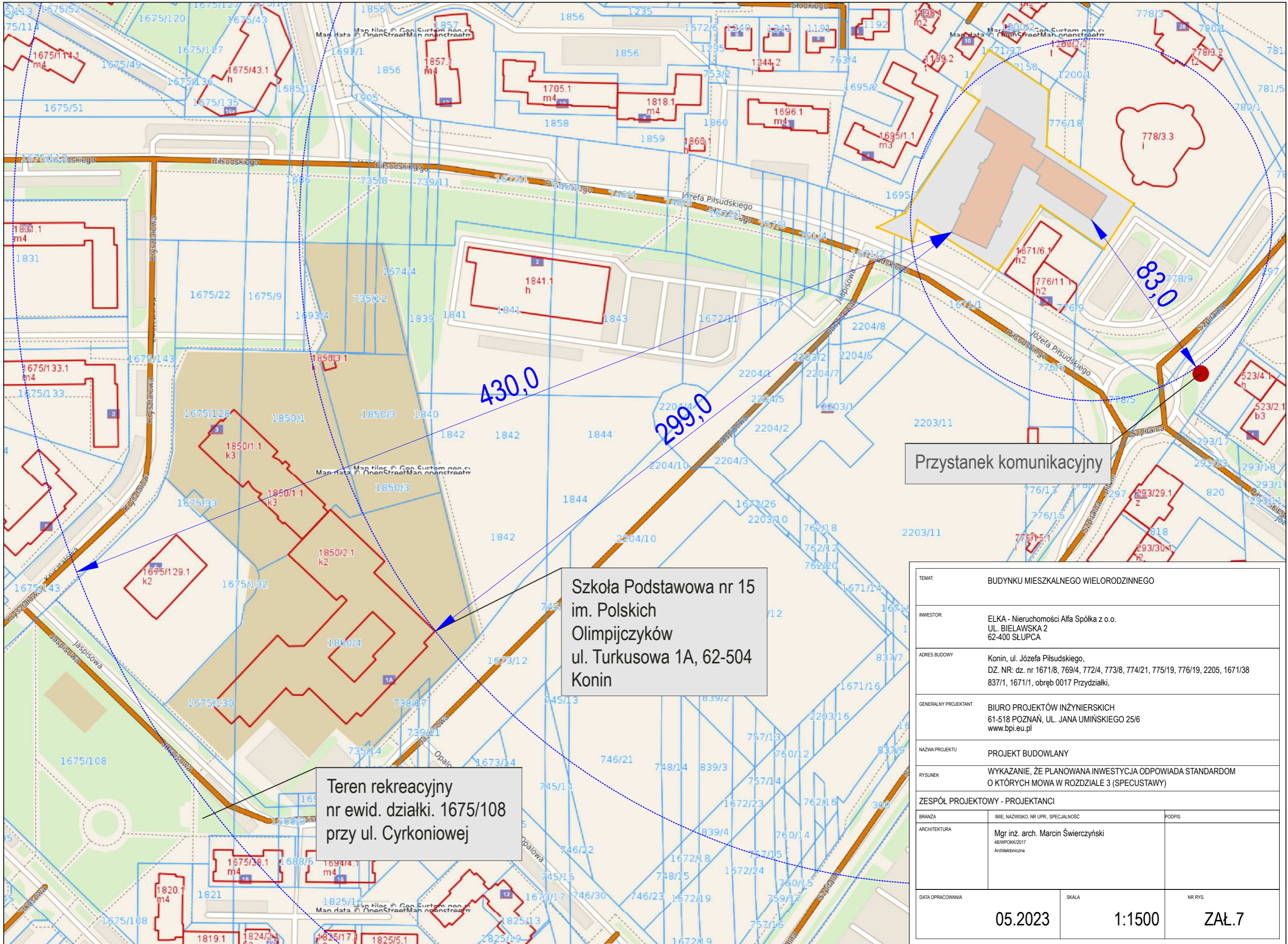
Teren nie obejmuje uchwałą o utworzenia parku kulturowego.

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. 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	<p>Warunek spełniono.</p> <p>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.</p> <p>Planowana liczba mieszkańców zgodnie z Art. 17. 9:</p> <p><math>4300/28 \text{ m}^2 = 154</math> mieszkańców</p> <p>Wymagana powierzchnia terenów do wypoczynku <math>154 \times 4 \text{ m}^2 = 616 \text{ m}^2</math> Warunek spełniono.</p>
Art. 17. 4a pkt 1 udział powierzchni terenu biologicznie czynnego z uwzględnieniem terenu wypoczynku oraz sportu	<p>Na terenie inwestycji powierzchnia biologicznie czynna wynosi 1265,86 m<sup>2</sup> co stanowi 26,70% powierzchni terenu inwestycji, <math>26,70\% \geq 25\%</math> Warunek spełniono.</p> <p>Powierzchnia przeznaczona pod ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku i sportu wynosi 641,86 m<sup>2</sup> co stanowi 50,70%</p>

	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



Przystanek komunikacyjny

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

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

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	BIURO PROJEKTÓW INŻYNIERSKICH 61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6 www.bpi.eu.pl	
NAZWA PROJEKTU	PROJEKT BUDOWLANY	
RYSunEK	WYKAZANIE, ŻE PLANOWANA INWESTYCJA ODPOWIADA STANDARDOM O KTÓRYCH MOWA W ROZDZIALE 3 (SPECUSTAWY)	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI		
BRANZA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ	PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48/WPOK/2017 Architektoniczna	
DATA OPRACOWANIA	SKALA	NR RYS.
05.2023	1:1500	ZAL.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 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 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*





*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, 837/1, 1671/1, 1671/2, 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, 837/1, 1671/1, 1671/2; został opracowany w sposób zgodny obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

<b>PROJEKTANCI</b>			
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 Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Wielkopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Marcin Świerczyński**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **48/WPOKK/2017**, jest wpisany na listę członków Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **WP-1245**.

Członek czynny od: 28-06-2018 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 02-03-2023 r. Poznań.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-05-2023 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Karolina Groszek, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**WP-1245-CC92-462D-CAE4-ECFE**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie Internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



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 Sieiński  
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 58  
4. a/a

Strona 2 z 2