

Kielce, dn. 20.03.2023r

*imi. Hetmanowicz*  
*Dr. Hetmanowicz*  
*20.03.2023*  
*[Signature]*  
mgr inż. arch. Artur Hetmanowicz  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
P A R K E T O R



Rada Miejska w Kielcach

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Kielce

Rynek 1, 25-303 KIELCE

Edyta Kuleta

## WNIOSEK O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

W trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538.)

### Nazwa inwestycji

Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z garażem podziemnym na dz. nr ewid. 233/2, 234, 235, obręb 0011 przy ul. Górnej, Zbożowej, E. Taylora w Kielcach

### Inwestor

Górna 22 Edyta Wolak, Rafał Warot, Grzegorz Duda Spółka Komandytowa  
ul. Zagnańska 69 B  
25-558 Kielce

### Pełnomocnik

Marcin Mazur  
ul. Źródłana 18  
26-120 Zagórze

Adres do korespondencji:

**ARTHOME Marcin Mazur**  
ul. Krakowska 187  
26-110 Skarżysko-Kamienna

### Lokalizacja

Działka: 233/2, 234, 235  
Obręb: 26101\_1.0011 Kielce ul. Edwarda Taylora, Górna, Zbożowa  
Jednostka ewidencyjna: 266101.1\_1 Kielce gmina miejska  
UL. Taylora, Górna, Zbożowa; Kielce

### Adres inwestycji

Działka: 233/2, 234, 235  
Obręb: 26101\_1.0011 Kielce ul. Edwarda Taylora, Górna, Zbożowa  
Jednostka ewidencyjna: 266101.1\_1 Kielce gmina miejska  
UL. Taylora, Górna, Zbożowa; Kielce

## 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać ( art.7 ust.7 pkt 1 )

Granice terenu objętego wnioskiem przedstawiono na kopii mapy do celów projektowych przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500, obejmującej aktualny teren inwestycji której dotyczy wnioski, granice terenu inwestycji oznaczono linią przerywaną koloru czarnym oraz opisano literami od A do J (załącznik nr 2). Oznaczone granice zawierają działki numer ewidencyjny 233/2, 234 oraz 235 obręb 0011 i zlokalizowane zostały w mieście Kielce przy ulicach Górnej, Taylora oraz Zbożowej

Na tej samej mapie do celów projektowych określono obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Obszar oddziaływania oznaczono linią przerywaną koloru różowym oraz opisano literami od I do XX. Obszar oddziaływania inwestycji na sąsiednie działki nie ogranicza ich potencjalnych możliwości zabudowy. W wyniku przeprowadzonej analizy szczegółowo opisanej w załączonej koncepcji w pkt.9 stwierdza się, że obszar oddziaływania projektowanych budynków mieszkalnych obiektu częściowo wykracza poza zakres inwestycji na działki:

- **230/3** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu pożarowego
- **230/10** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza wodociągowego
- **230/20** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu pożarowego
- **230/21** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza kanalizacji sanitarnej
- **230/22** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza kanalizacji sanitarnej
- **230/44** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, przyłącza wodociągowego
- **236/6** – oddziaływanie z uwagi na bliską lokalizację garażu podziemnego od przedmiotowej działki
- **236/22** – oddziaływanie z uwagi na bliską lokalizację garażu podziemnego od przedmiotowej działki
- **236/24** – oddziaływanie z uwagi na bliską lokalizację garażu podziemnego od przedmiotowej działki
- **236/25** – oddziaływanie z uwagi na bliską lokalizację garażu podziemnego od przedmiotowej działki
- **251/8** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu publicznego z terenu inwestycji
- **251/9** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu publicznego z terenu inwestycji, lokalizację przyłączy ciepłowniczych,
- **251/10** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu publicznego z garażu podziemnego, oraz lokalizację przyłącza kanalizacji deszczowej
- **251/11** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację zjazdu publicznego z garażu podziemnego,
- **252/1** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłączy ciepłowniczych
- **251/25** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłączy ciepłowniczych
- **251/26** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłączy ciepłowniczych
- **186/16** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłączy ciepłowniczych
- **251/21** – oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza kanalizacji deszczowej
- **251/32** - oddziaływanie z uwagi na lokalizację przyłącza kanalizacji deszczowej

## 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań ( art.7 ust.7 pkt 2 )

### ✓ Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- Dla budynku A – 5 000,00 m<sup>2</sup>
- Dla budynku B – 5 000,00 m<sup>2</sup>

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla całej inwestycji wynosi 10 000,00 m<sup>2</sup>.

### ✓ Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- Dla budynku A – 6 500,00 m<sup>2</sup>
- Dla budynku B – 6 500,00 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla całej inwestycji wynosi 13 000,00 m<sup>2</sup>.

### ✓ Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych w tym handel:

- Dla budynku A – 600,0 m<sup>2</sup>
- Dla budynku B – 600,0 m<sup>2</sup>

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych w tym handel dla całej inwestycji wynosi 1200,00 m<sup>2</sup>.

### ✓ Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych w tym handel:

- Dla budynku A – 1000,0 m<sup>2</sup>
- Dla budynku B – 1000,0 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych w tym handel dla całej inwestycji wynosi 2000,00 m<sup>2</sup>.

### ✓ Łącznie minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług :

- 10 000,00 m<sup>2</sup> + 1000,00 m<sup>2</sup> = 11 000,00 m<sup>2</sup>.

### ✓ Łącznie maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań i usług:

- 13 000,00 m<sup>2</sup> + 2000,00 m<sup>2</sup> = 15 000,00 m<sup>2</sup>.

## 3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań ( art.7 ust.7 pkt 3 )

### ✓ Planowana minimalna liczba mieszkań:

- Dla budynku A – 85 szt
- Dla budynku B – 85 szt

Planowana minimalna liczba mieszkań dla całej inwestycji wynosi 170 szt.

### ✓ Planowana maksymalna liczba mieszkań:

- Dla budynku A – 115 szt
- Dla budynku B – 115 szt

Planowana maksymalna liczba mieszkań dla całej inwestycji wynosi 230 szt.

## 4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową ( art.7 ust.7 pkt 4 )

Dla planowanej inwestycji lokale usługowe w tym usługi handlu zostały zaplanowane jedynie na kondygnacji parteru z dostępem bezpośrednim z ulicy.

Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla całej inwestycji wynosi 13 000,00 m<sup>2</sup>.

Maksymalna planowana powierzchnia lokali przeznaczonych pod działalność usługową dla całej inwestycji nie przekroczy 2000m<sup>2</sup>. Co stanowi 15,38% powierzchni mieszkalnej.

Zgonie z art. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 21 lipca 2021r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2021 poz.1538), powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań. **15,38% < 20,00% Warunek uznaje się za spełniony**

## 5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu ( art.7 ust.7 pkt 5 )

Przedmiotowy teren w chwili obecnej w części południowo – zachodniej (dz. nr ew. 234) zabudowany jest dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Obszar działki na której znajduje się budynek jest ogrodzony oraz częściowo utwardzony. W związku z planowaną inwestycją budynek, ogrodzenie oraz utwardzenie terenu zostaną poddane rozbiórce wg odrębnego zgłoszenia. Ponadto istniejące przyłącza (woda, kanalizacja, prąd) do budynku mieszkalnego również zostaną usunięte i odcięte. Pozostała części obszaru to przestrzeń niezagospodarowana i nieutwardzona porośnięta roślinnością niską oraz wysoką. Zieleń wysoką stanowią liczne drzewa liściaste, które zostały przeznaczone do wycinki zgodnie z decyzją zezwalającą na wycinkę z dnia 30.05.2022r wydana przez Prezydenta miasta Kielce. Zieleń niską stanowią trawy. Teren inwestycji jest połączony z drogą publiczną (ul. Górna) przez istniejący zjazd. Istniejący zjazd zostanie poddany rozbiórce. Zaplanowano wykonanie dwóch zjazdów z ul. Zbożowej oraz jednego zjazdu pożarowego z ul. Górnej.

Inwestycja będzie polegała na zabudowaniu przedmiotowego obszaru dwoma budynkami mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z garażem podziemnym. Planowana inwestycja wymaga wykonania nowych instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej, kanalizacji deszczowej oraz ciepłowniczej.

W ramach planowanej inwestycji przewidziano zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu polegające na:

- Rozbiórka budynku mieszkalnego
- Rozbiórka ogrodzenia działki nr ew. 234
- Rozbiórka utwardzenia terenu na działce nr ew. 234
- Rozbiórka przyłączy do budynku mieszkalnego
- Rozbiórka istniejącego zjazdu z ul Górnej.
- Wycince drzew
- Budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z garażem podziemnym.
- Zagospodarowanie terenu inwestycji w utwardzenia pod drogi i parkingi, miejsca rowerowe oraz urządzone tereny zielone wraz z małą architekturą.
- Realizacja dwóch zjazdów z ul. Zbożowej
- Realizacja zjazdu pożarowego z ul. Górnej
- Wykonanie nowych przyłączy do planowanych budynków zgodnie z załącznikiem

Wniosek nie obejmuje rozbiórki istniejącego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Rozbiórka realizowana będzie według odrębnego opracowania na zasadach ogólnych

## 6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu ( art.7 ust.7 pkt 6 )

Projektowane budynki mieszkalne zostaną podłączone do istniejących sieci znajdujących się w ulicy Górnej oraz ul. Zbożowej które są wystarczające aby zapewnić dostarczenie i odbiór mediów do planowanej zabudowy, co potwierdzają otrzymane warunki techniczne dołączone do wniosku.

Planuje się podłączenie projektowanych budynków do:

- Sieci wodociągowej o średnicy DN 150mm żel. zlokalizowanej w ul. Górnej nowym wspólnym przyłączem dla budynku A i budynku B zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez „Wodociągi Kieleckie” Spółka z o.o. z dn. 17.11.2022r Znak: TT/2022/2515 Projekt i trasa przyłącza docelowego zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.
- Sieci kanalizacyjnej o średnicy PCV 315. zlokalizowanej w ul. Górnej nowym przyłączem kanalizacyjnym wspólnym dla budynku A i budynku B zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez „Wodociągi Kieleckie” Spółka z o.o. z dn. 17.11.2022r Znak: TT/2022/2515. Projekt i trasa przyłączy docelowych zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.



- Sieci ciepłowniczej zlokalizowanej na działce 186/16 nowym przyłączem ciepłowniczym wspólnym dla budynku A i budynku B zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Kielcach z dn. 02.01.2023r Znak: TP/PW/8/22/38/2023 Projekt i trasa przyłączy docelowych zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.
- Sieci w elektroenergetycznej zlokalizowanej w ul. Górnej za pośrednictwem stacji transformatorowej SN/nN 800 kVA dalej ze złącza pomiarowego zlokalizowanego przy stacji w celu łatwego odczytu opomiarowania, nowym przyłączem WLZ zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A z dn. 22.11.2022r Znak: 22-I2/S/09194. Projekt i trasa przyłączy docelowych zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.
- Sieci kanalizacji deszczowej :
  - Dla budynku A: istniejącej kanalizacji deszczowej o średnicy DN 600 mm zlokalizowanej w ul. Górnej nowym przyłączem kanalizacyjnym deszczowym o średnicy przyłączenia DN 160mm. Do kanalizacji deszczowej zostanie odprowadzony nadmiar wód opadowych który nie został rozprowadzony na własnych terenach zielonych poprzez zbiornik retencyjny zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach z dn. 29.11.2022r Znak: WT.RIK.613.1.80.2022.ŁŁ. Projekt i trasa przyłączy docelowych zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.
  - Dla budynku B: tymczasowo do istniejącej kanalizacji deszczowej o średnicy DN 500 mm zlokalizowanej w ul. Zbożowej nowym przyłączem kanalizacyjnym deszczowym o średnicy przyłączenia DN 160mm. Docelowo wykonane zostanie nowe przyłącze wraz z nowym odcinkiem sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Zbożowej w oparciu o dokumentację wykonaną przez MZD pn. „Przebudowa ul. Zbożowej w Kielcach” na którą MZD uzyskało zezwolenie na realizację. Przyłącze realizowane będzie zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach z dn. 29.11.2022r Znak: WT.RIK.613.1.80.2022.ŁŁ. Projekt i trasa przyłączy docelowych zostanie opracowany na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.

W celu zapewnienia odpowiedniej komunikacji planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową i garażem podziemnym zaplanowano dwa zjazdy publiczne z ul. Zbożowej, zjazd południowy służący do komunikacji samochodowej z garażu natomiast zjazd północny służy do komunikacji naziemnej z lokalami i miejscami postojowymi.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej ( art.7 ust.7 pkt 7 ):

Planowana inwestycja składa się z dwóch głównych części przedsięwzięcia Budynek A z garażem podziemnym oraz Budynek B z garażem podziemnym.

Budynek A zlokalizowany na dz.nr ewid. 234, 235 i 233/2

Budynek B zlokalizowany na dz. nr ewid. 235 i 233/2

Poziom posadzki na parterze Budynek A, czyli poziom  $\pm 0,00$  ustalono na poziomie 282,00 m n.p.m.

Poziom posadzki na parterze Budynek B, czyli poziom  $\pm 0,00$  ustalono na poziomie 282,00 m n.p.m.

**Przewidywane zapotrzebowanie Inwestycji na media, określone zgodnie z warunkami przyłączeniowymi wydanymi przez stosownych Zarządców:**

Media	Budynek A	Budynek B	Razem
zapotrzebowanie na wodę	110 m <sup>3</sup> /dobę	110 m <sup>3</sup> /dobę	220 m <sup>3</sup> /dobę
ścieki socjalno-bytowe	110 m <sup>3</sup> /dobę	110 m <sup>3</sup> /dobę	220 m <sup>3</sup> /dobę
zapotrzebowanie na energię elektryczną	350 kW	350 kW	700 kW
zapotrzebowanie na C.O.	580 kW	580 kW	1160 kW
zapotrzebowanie na C.W.U.	250 kW	250 kW	500 kW
kanalizacja deszczowa			7,5 m <sup>3</sup> /dobę - średnio
Odpady komunalne (odbiór 3-4 razy w tyg)	7 000 l	7 000 l	14 000 l

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Kielce, na podstawie stosownej umowy.

#### **Charakterystyczne informacje dla planowanego Budynku A**

---

- **Budynek A:**
  - Ilość kondygnacji nadziemnych: 14
  - Ilość kondygnacji: podziemnych: 1
  - Liczba lokali mieszkalnych: 115
  - Kubatura : 44 482,86 m<sup>3</sup>
  - Wysokość przy głównym wejściu do budynku: 43,80 m
  - Szerokość elewacji od ul. Górnej do 29,00 m
  - Szerokość elewacji od ul. Taylora do 46,50 m
  - Geometria dachu dach płaski
  - Kąt nachylenia dachu od 0° do 5°
  - Powierzchnia zabudowy: 1 368,26 m<sup>2</sup>
  - Zestawienie powierzchni:
    - PUM 5 999,02 m<sup>2</sup>
    - PUL 999,91 m<sup>2</sup>
    - Pomieszczenia techniczne 64,93 m<sup>2</sup>
    - Komórki lokatorskie 319,90 m<sup>2</sup>
    - Część wspólna 2 552,08 m<sup>2</sup>
  - **RAZEM 9 935,84 m<sup>2</sup>**

#### **Charakterystyczne informacje dla planowanego Budynku B**

---

- **Budynek B:**
  - Ilość kondygnacji nadziemnych: 14
  - Ilość kondygnacji: podziemnych: 1
  - Liczba lokali mieszkalnych: 115
  - Kubatura : 45 066,08 m<sup>3</sup>
  - Wysokość przy głównym wejściu do budynku: 43,80 m
  - Szerokość elewacji od ul. Zbożowej do 29,00 m
  - Szerokość elewacji od ul. Taylora do 46,50 m
  - Geometria dachu dach płaski
  - Kąt nachylenia dachu od 0° do 5°
  - Powierzchnia zabudowy: 1 368,26 m<sup>2</sup>
  - Zestawienie powierzchni:
    - PUM 5 999,02 m<sup>2</sup>
    - PUL 997,92 m<sup>2</sup>
    - Pomieszczenia techniczne 43,19 m<sup>2</sup>
    - Komórki lokatorskie 323,65 m<sup>2</sup>
    - Część wspólna 2 619,42 m<sup>2</sup>
  - **RAZEM 9 983,20 m<sup>2</sup>**

#### **Charakterystyczne informacje dla planowanego zagospodarowania terenu**

---

- **Zagospodarowanie terenu:**
  - Powierzchnia terenu inwestycji: 5 546,00 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia zabudowy: 2 736,52 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia utwardzenia: 1 451,98 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia biologicznie czynna 1 710,25 m<sup>2</sup>

WSKAŹNIKI:	
Powierzchnia zabudowy budynku A	1 368,26 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy budynku B	1 368,26 m <sup>2</sup>
<b>Wskaźnik powierzchni zabudowy</b>	<b>( 1 368,26 m<sup>2</sup> + 1 368,26 m<sup>2</sup> ) / 5 546,00 m<sup>2</sup> = 0,4934</b>
Powierzchnia biologicznie czynna	1 710,25 m <sup>2</sup>
<b>Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej</b>	<b>(1 710,25 m<sup>2</sup> / 5 546,00 m<sup>2</sup> ) * 100% = 30,84%</b>

8. **Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową ( art.7 ust.7 pkt 8 )**

Dz.nr.ewid 233/2 – KW nr: K11L/00080912/7 - własność inwestora  
Dz.nr.ewid 234 – KW nr: K11L/00085072/1 - własność inwestora  
Dz.nr.ewid 235 – KW nr: K11L/00080912/7 - własność inwestora

9. **Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art.35 ust 1 ustawy ( art.7 ust.7 pkt 9 )**

Nie dotyczy

10. **Wskazanie nieruchomości o których mowa w art.38 ust 1 według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona ( art.7 ust.7 pkt 10 )**

Nie dotyczy

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 ( art.7 ust.7 pkt 11)**

Nie dotyczy.

Na przedmiotowym terenie inwestycji nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego ( art.7 ust.7 pkt 12 )**

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, planowana inwestycja znajduje się na terenach o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa. Ponadto teren inwestycji znajduje się na głównym terenie na którym muszą być prowadzone prace modernizacyjne i rehabilitacyjne poprawiające ogólny wizerunek miasta.

Planowana inwestycja **nie jest sprzeczna** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce



### 13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. ( art.7 ust.7 pkt 13 ):

#### Art.17.1 Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano na terenie na którym zapewniono:

- Bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez 2 zjazdy na ulicę Zbożową (załącznik tekstowy nr 4 pismo MZD z dn. 07.10.2022r oraz pismo MZD zmieniające zapisy z dn. 25.11.2022r) o parametrach spełniających parametry drogi pożarowej i szerokości większej niż wymagane 6m
- Bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd pożarowy na ulicę Górną (załącznik tekstowy nr 3 decyzja MZD z dn. 29.04.2022r oraz pismo MZD zmieniające treść decyzji z dn. 25.11.2022r) ul. Górna spełnia parametry drogi pożarowej i ma szerokość wynoszącą wymagane 6m.
- Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
  - Pismo: Wodociągów Kieleckich Sp. z o. o. dotyczące przyłącza wodociągowego oraz kanalizacji sanitarnej z dnia 17.11.2022r.znak: TT/2022/2515 sprostowanie z dn. 09.11.2022r znak: TT/2022/2515.1;
- Dostęp do sieci elektroenergetycznej
  - Pismo: PGE Dystrybucja S.A. dotyczące przyłącza energii elektrycznej z dnia 22.11.2022r.znak: 22-I2/S/09194;
- Zapewnienie odbioru wód opadowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji:
  - Pismo : MZD dotyczące odbioru wód opadowych z dnia 29.11.2022r., znak: WT.RIK.613.1.80.2022.ŁŁ
- Dostęp do sieci ciepłowniczej
  - Pismo: Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Kielcach dotyczące bud. A i B z dnia 02.01.2023r. , znak: TP/PW/8/22/38/2023.

#### Art.17.2 Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano:

- 1) Z uwagi iż inwestycja zlokalizowana jest na terenach miasta przekraczającej 100 000 mieszkańców wymagana minimalna odległość od przystanku ustalono na 500m. w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010r o publicznym transporcie zbiorowym. Zgodnie z załącznikiem graficznym nr 4 wykazano 4 przystanki zlokalizowane bliżej niż 500m spełniające wymieniony wyżej wymóg. Odległości planowanej inwestycji mieszkaniowej od istniejących przystanków autobusowych:
  - 200m – przystanek przy ul. Żniwnej
  - 300m – przystanek przy ul. Górnej
  - 400m – przystanek przy ul. Domaszowskiej / Zbożowej
  - 500m – przystanek przy ul. Domaszowskiej / Poleskiej

Wykazano najbliższy przystanek przy ul. Żniwnej w odległości 200m stąd  $200m < 500m$

**Warunek uznaje się za spełniony.**

- 2) Z uwagi iż inwestycja zlokalizowana jest na terenach miasta przekraczającej 100 000 mieszkańców wymagana minimalna odległość od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiących nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, stąd:

7% z planowanej liczby mieszkańców wynosi:

$$465 * 7\% = 33 \text{ uczniów}$$

Zgodnie z pismem Prezydenta Miasta Kielce znak EKS-I.4424.1.29.2023 Szkoła Podstawowa nr 15 im. Tadeusza Kościuszki w Kielcach, która jest szkołą obwodową dla ulic przy których ma powstać planowana inwestycja jest w stanie przyjąć 35 uczniów, stąd:

$$33 < 35 \quad \text{Warunek uznaje się za spełniony}$$



Odległości planowanej inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej, która ma możliwość przyjęcia nowych uczniów zgodnie z pismem EKS-I.4424.1.29.2023 z dn. 09.02.2023:

- o 950m – Szkoła Podstawowa nr 15 im. Tadeusza Kościuszki w Kielcach  
Leszczyńska 8, 25-321 Kielce

Wykazano najbliższą szkołę podstawową przy ul. Leszczyńskiej w odległości 950m  
**950m < 1500m      Warunek uznaje się za spełniony.**

#### **Art.17.3 Spełnienie warunków Art.17.2 pkt 2:**

Zgodnie z zaświadczeniem Prezydenta Miasta Kielce wykazano, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się w odległości nie większej niż 1500mb od szkoły podstawowej, oraz wykazano że ma ona możliwość przyjęcia nowych uczniów z planowanej liczby mieszkańców.

Załącznik tekstowy nr 10 znak:EKS-I.4424.1.29.2023 z dn. 09.02.2023r. –

**Warunek uznaje się za spełniony.**

#### **Art.17.4 Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano:**

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynkowych oraz rekreacji i sportu. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji na terenach miasta przekraczającej 100 000 mieszkańców, dla tego typu inwestycji wymagana minimalna odległość od terenów wypoczynkowych, rekreacyjnych i sportowych, wynosi max 1500m.

Odległości planowanej inwestycji mieszkaniowej od urządzonych terenów wypoczynkowych oraz rekreacji i sportu wynosi:

- o 1200m – Park im. Adolfa Dygasińskiego (pow. ok 6,5 ha)
- o 850m – Plac zabaw dla niepełnosprawnych (pow. ok 3 500 m<sup>2</sup>)
- o 1200m – Plac Zabaw Dla Psów (pow. ok 3 240 m<sup>2</sup>)
- o 1200m – Stadion Politechniki Świętokrzyskiej (pow. ok 1,4 ha)

W zakresie planowanej inwestycji znajduje się teren rekreacyjno-wypoczynkowy zlokalizowany pomiędzy budynkiem A, a budynkiem B na I piętrze wraz z placem zabaw dla dzieci o pow. ok.150m<sup>2</sup>.

W budynku planuje się 465 mieszkańców stąd min. Pow. terenów wypoczynkowo -rekreacyjnych wynosi:  $465 * 4 \text{ m}^2 = 1\ 860 \text{ m}^2$

Wykazano, iż w najbliższym otoczeniu inwestycji znajdują się liczne tereny wypoczynkowe, rekreacyjne i sportowe spełniające wymogi min. powierzchni dla planowanej ilości mieszkańców jak również odległości od planowanej inwestycji poniżej 1500m. - **Warunek uznaje się za spełniony.**

#### **Art.17.5 Wymogi z art.17 ust. 1, 2 i 4 :**

Wymogi z wyżej wymienionych ust. wykazano w oparciu o istniejącą infrastrukturę w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a także w oparciu o planowaną inwestycję. Wyżej wymienione punkty udokumentowano na przeprowadzonych analizach w załączniku nr 4 dołączonego do wniosku.

#### **Art.17.6 Budynki objęte inwestycją mieszkaniową :**

1. **Nie dotyczy (inwestycja mieści się w mieście o liczbie przekraczających 100 000 mieszkańców)**
2. Teren inwestycji leży w mieście, w którym liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – projektowane budynki nie będą wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych co jest zgodne z zapisami Art. 17.6.2.

#### **Art.17.7 Liczba kondygnacji względem sąsiedniej zabudowy:**

W odległości nie do 500m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową nie znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej planowaną liczbę 14

kondygnacji, dlatego też wysokość planowanej inwestycji zaprojektowano na dopuszczalne 14 kondygnacji nadziemnych zgodnie z Art. 17.6.2.

#### Art.17.8 Liczba mieszkańców miasta Kielce

Liczbę mieszkańców miasta Kielce przyjęto na podstawie danych udostępnionych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Obecna liczba mieszkańców miasta Kielce znacząco przekracza 100 000 mieszkańców.

#### Art.17.9 Planowana liczba mieszkańców

Planowaną liczbę mieszkańców wyliczono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m<sup>2</sup>.

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań budynku A: 6 500,00 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań budynku B: 6 500,00 m<sup>2</sup>

$(6\ 500,00 + 6\ 500,00) / 28 = 465$  mieszkańców

#### Art.17.10 Zasady obliczenia odległości

Odległości o których mowa w ust.. 2 i 4 obliczono zgodnie z Art. 17.10 tj. od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej dróg dojazdu do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp. W celu wyznaczenia dokładnych odległości bazowana na ogólnodostępnych Mapach Google z możliwością wyznaczenia tras pieszych i pieszo jezdnych poprzez istniejące chodniki. Wszystkie wyznaczone trasy przedstawiona na przeprowadzonych analizach w załączniku graficznym nr 4 .

#### Art.17.11 Zasady przyjmowania obiektów do analizy

Wszystkie przedstawione analizy tyczą się obiektów zlokalizowanych wyłącznie na terenie gminy w której realizowana będzie inwestycja

#### Art.18 Uchylony

#### Art. 19.1 Lokalne standardy dla Gminy Kielce

Zgodnie z Uchwałą nr nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. określające lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Kielce wykazano:

- Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach w strefie W zgodnie z Załącznikiem Nr 2 do wyżej wymienionej uchwały w której to zgodnie z §1.4 planowane inwestycje objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 21 kondygnacji nadziemnych. Dla planowanych budynków ustalono wysokość zabudowy 14 kondygnacji co jest mniejsze niż 21 kondygnacji dopuszczonych - **warunek uznaje się za spełniony**
- Wymagana liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie B (zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do wyżej wymienionej uchwały) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi min 1,1 mp / 1 lokal mieszkalny oraz 1 mp / 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej działalności handlowej lub usługowej.

Zaplanowano maksymalną liczbę lokali mieszkalnych na  $(115 + 115) = 230$  lokali

$(115 * 1,1) + (115 * 1,1) = 254$  -wymagana liczba miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych

Zaplanowano maksymalną powierzchnie usługową lub handlową  $(1000 + 1000) = 2000$ m<sup>2</sup>

$2000\text{m}^2 / 100 = 20$  -wymagana liczba miejsc parkingowych dla lokali usługowych

Suma wymaganych miejsc parkingowych wynosi **274 mp.**

Zaprojektowano miejsca postojowe:

○ Garaż w budynku A	112
○ Garaż w budynku B	124
○ Miejsca postojowej zewnętrzne	38

Suma zaprojektowanych miejsc postojowych wynosi 274 mp

Wykazano iż maksymalna wymagana liczba miejsc postojowych jest równa od obecnie projektowanych  $274\text{mp} = 274\text{mp}$ .

Zapewniono więc wymaganą liczbę miejsc parkingowych zgodnych z wskaźnikami podanymi §2.2 wyżej wymienionej ustawy - **warunek uznaje się za spełniony**

- Wymagana liczba miejsc parkingowych dla rowerów niezbędnych dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie B (zgodnie z Załącznikiem Nr 4 do wyżej wymienionej uchwały) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi min 50% miejsc postojowych dla samochodów oraz  $2\text{ mp} / 100\text{m}^2$  powierzchni użytkowej działalności handlowej lub usługowej.

Zaplanowano maksymalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów **127 +127**

$127 * 50\% = 64$  -wymagana liczba miejsc parkingowych rowerów dla lokali mieszkalnych dla budynku A

$127 * 50\% = 64$  -wymagana liczba miejsc parkingowych rowerów dla lokali mieszkalnych dla budynku B

Zaplanowano maksymalną powierzchnie usługową lub handlową  $(1000 + 1000) = 2000\text{m}^2$

$2000\text{m}^2 / 100 * 2\text{mp} = 40$  -wymagana liczba miejsc parkingowych rowerów dla lokali usługowych

Suma wymaganych miejsc parkingowych dla rowerów wynosi 168 mp.

Zaprojektowano miejsca postojowe:

- W budynku A dla lokali mieszkalnych (umiejscowione w rowerowniach) 84
- W budynku B dla lokali mieszkalnych (umiejscowione w rowerowniach) 84

Suma zaprojektowanych miejsc parkingowych dla rowerów wynosi 168 mp.

Wykazano iż maksymalna wymagana liczba miejsc parkingowych dla rowerów jest równa obecnie projektowanym miejscom parkingowym  $168\text{mp} = 168\text{mp}$ .

Zapewniono więc wymaganą liczbę miejsc parkingowych zgodnych z wskaźnikami podanymi §2.2 wyżej wymienionej ustawy. - **warunek uznaje się za spełniony**

- Wymagana liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie inwestycji wymagane jest  $274 * 4\% = 11$  miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z §3 wyżej wymienionej ustawy. Na terenie inwestycji zaprojektowano 13 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stąd:

**13 > 11 Warunek uznaje się za spełniony**

Do wniosku została załączona koncepcja z opisem inwestycji oraz rysunkami koncepcyjnymi.

## I. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

*Mazur Marcin*

Podpis pełnomocnika Wnioskodawcy

