

S. Kozłowski
7.06.2023

PRZETMANCZU
ZASTĘPCA DYREKTORA
7.06.2023
mgr inż. arch. Aneta Grodzińska
S:13843/28

mgr inż. arch. Artur Hajdorowicz
DYREKTOR WYDZIAŁU
Urbanistyki i Architektury
07.06.2023
Kielce, 08.05.2023 r.

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2021 poz.1538 ze zm.)

Rada Miasta Kielce
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Kielce
Rynek 1, 25-303 Kielce

Wnioskodawca: pełna nazwa - pieczęć firmy, imię i nazwisko, adres, nr telefonu kontaktowego:

BECHER ZBOŻOWA Sp. z o.o.

Al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-516 Kielce;

NIP: 959-20-47-861; REGON: 520526610 KRS: 0000934771

Pełnomocnik:

Marcin Wiączkowski

Adres do korespondencji:

Detan Sp. z o.o.

ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce



Nazwa inwestycji:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM
W KIELCACH PRZY UL. ZBOŻOWEJ NA DZIAŁKACH NR EWIDENCYJNY 261/3, 261/6 OBRĘB
0011.**

Uzasadnienie kompletności wniosku w oparciu o Art. 7. ust. 7 w/w Ustawy:

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 1.

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Wnioskiem objęty jest teren o powierzchni 5 065 m². Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej - załącznik nr 1.

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Kielcach:

- dz. nr ewid. 261/3, obręb 0011, księga wieczysta nr KI1L/00127703/1,
- dz. nr ewid. 261/6, obręb 0011, księga wieczysta nr KI1L/00047313/5,

Oznaczonych na załączniku nr 1 literami: **ABCDEFGHIJKLM – A:**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na infrastrukturę:

- dz. nr ewid. część 251/23, część 251/31, obręb 0011 - w zakresie dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- dz. nr ewid. 251/2, obręb 0011 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej,
- dz. nr ewid. 251/2, 251/30, 251/32, obręb 0011 - w zakresie wykonywania przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej,

- dz. nr ewid. część 144/52, część 144/38, część 186/18, obręb 0012, 251/26, 251/25, 251/9, 251/32, 251/20, 251/10, 251/21, 251/11, 251/33, 251/35, 251/2 obręb 0011 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci gazowej,
- dz. nr ewid. 261/5, obręb 0011 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci energetycznej,
- dz. nr ewid. 251/2, obręb 0011 - w zakresie wykonania zjazdu oraz dojść pieszych.
- dz. nr ewid. część 261/2, część 262/3, część 262/5, część 262/7, część 264/2 – w zakresie rozbieranych istniejących budynków.

Oznaczonych na załączniku nr 1 liczbami: **1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11.....36,37,38-1;**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji: 261/2, 264/2, 262/7, 262/5, 262/3,

Nr działki	Podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	UWAGI
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 682)	art. 7.1.1.		Nie występuje oddziaływanie
261/2, 264/2, 262/7, 262/5, 262/3		Art. 31	Odległości rozbieranych budynków od granicy działki	Występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	
261/2, 264/2, 262/7, 262/5, 262/3		§ 13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w	Nie występuje oddziaływanie

			budynku mieszkalnym , budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	
		§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	Nie występuje oddziaływanie
		§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	Nie występuje oddziaływanie

261/2, 264/2,		§ 60	Nasłonecznienie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	Nie występuje oddziaływanie
		§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenia Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 6-10	Odległości budowli rolniczych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2023 poz.645 ze zm.)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 poz. 602)	Art. 53	Odległości obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji	§ 3	Odległości od cmentarzy	Nie występuje oddziaływanie

	cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)			
	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz.2448),	załącznik	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022, poz. 2556 ze zm.)	Art. 135		Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	§ 2 i 3		Nie występuje oddziaływanie Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko
	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2022 , poz. 21 ze zm.)	Art. 96 ust.12	Minimalna odległość od ujęcia wody , domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo Wodne ustawa z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. 2022 poz. 2625 ze zm.)	Art. 232	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 176	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych,	Nie występuje oddziaływanie

		Art.382	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na obszarach stref ochronnych	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022, poz 840 ze zm.)	Art. 17 i 18	Ograniczenie dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo lotnicze ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. 2022 poz. 1235)	Rozdział 4	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Nie występuje oddziaływanie

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 2.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 6 000 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 9 064,84 m²

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 3.

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.

Minimalna liczba mieszkań (planowana) - 120

Maksymalna liczba mieszkań (planowana) - 170

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 4.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową.

W budynku nie przewiduje się wyodrębnienia części handlowej i usługowej.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 5.

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu w sposób graficzny przedstawiono na załącznik nr 2. Obecnie teren przedsięwzięcia jest wykorzystywany przez przedsiębiorstwa usługowe. Znajduje się na nim łącznie 6 budynków, tj. 2 biurowe, 2 magazynowe, 1 usługowy i 1 portiernia. Pozostałą część terenu inwestycyjnego stanowi teren utwardzony, tj. parkingi, chodniki, place oraz roślinność niska głównie synantropijna, na terenie znajdują się samosiejki oraz nasadzone drzewa iglaste, całość terenów zielonych podlegać będzie likwidacji. Pod ziemią terenu inwestycji znajdują się instalacje infrastruktury technicznej. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji ww. zabudowa, tereny utwardzone i instalacje infrastruktury technicznej przeznaczone są do rozbiórki. Załącznik nr 10a przedstawia zgodę właściciela na dokonanie rozbiórek. Na uwolnionym od zabudowy terenie powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II.

Inwestycja nie jest zlokalizowana w otulinie: form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia przed powodzią.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 6.

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

W sąsiedztwie terenu inwestycji, na jej terenie oraz w pasach drogowych przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanej inwestycji.

Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury z ul. Zbożowej:

- **dostęp do sieci wodociągowej** Ø150 mm z rur z żeliwa sferoidalnego w ul. Zbożowej - poprzez projektowane przyłącze wody dla projektowanych budynków według warunków technicznych wydanych przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2022/1908 TT-W/KK z dnia 14.10.2022 r. oraz znak: TT/2023/0240 TT-W/KK z dnia 24.02.2023r.;
- **dostęp do sieci kanalizacyjnej** do zaprojektowanego kanału sanitarnego z rur PVC 200X5,9mm w ulicy Zbożowej – Etap I poprzez projektowane przyłącze; po wybudowaniu kanału sanitarnego Etap II w ul. Zbożowej inwestor przepnie do niego na swój koszt przykanalik włączony do kanału wykonanego w I Etapie. Przyłącze kanalizacji sanitarnej dla projektowanych budynków według warunków technicznych wydanych przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2022/1908 TT-W/KK z dnia 14.10.2022 r. oraz znak: TT/2023/0240 TT-W/KK z dnia 24.02.2023r.;
- **dostęp do sieci kanalizacji deszczowej** - poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej dla projektowanego budynku według zapewnienia wydanego przez MZD w Kielcach, znak: WT.RIK.610.1.71.2022.WZ z dnia 10.06.2022 r.;
- **dostęp do sieci energetycznej** podziemnej niskiego i średniego napięcia - poprzez projektowane przyłącze energii elektrycznej dla projektowanego budynku według oświadczenia wydanego przez PGE, znak: 22-I2/WZD/00454/13040 z dnia 14.06.2022 r.;
- **dostęp do sieci gazowej** średniego ciśnienia PE 100/17,6 DN 125 w ul. Świętokrzyskiej poprzez projektowaną rozbudowę sieci gazowej wraz z przyłączeniem dla projektowanego budynku według oświadczenia wydanego przez Polską Spółkę Gazowniczą, znak: WA00/0000085224/00001/2022/00000 z dnia 14.06.2022 r.;
- **brak dostępu do sieci ciepłowniczej** - na podstawie oświadczenia wydanego przez MPEC Sp. z o.o., znak: TP-I/304/22/1179/2022 z dnia 18.07.2022 r. na tym terenie MPEC Sp. z o.o. nie posiada sieci ciepłowniczej oraz oświadczenia Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej odmawiającego ze względów ekonomicznych możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej znak: ZEC-106/23 z dnia 06.03.2023r.

Ad. Art. 7.ust 7.pkt 7.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

Ad.7a) *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;*

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

- zapotrzebowanie na wodę - 68 m³/dobę,
- ścieki socjalno-bytowe – 68 m³/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - 400 kW,
- zapotrzebowanie na gaz – moc przyłączeniowa 66 m³/dobę, - gaz ziemny będzie służył do ogrzewania pomieszczeń oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, nie przewiduje się korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej
- kanalizacja deszczowa 17 m³/dobę - średnio

Ilość odpadów bytowych:

Liczba mieszkań – 170

Szacowana liczba mieszkańców – 324

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych.

1 os. – 2 tyg. – 120 l

1 os. – 1 tydz. – 60 l

Przyjmuje się częstotliwość usuwania odpadów komunalnych nie rzadziej niż 3 razy w tygodniu.

60 l / 3 odbiory = 20 l / odbiór

324 x 20 l = 6 480 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.

Odnośnie miejsc postojowych zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II przewidziano:

Liczba miejsc postojowych dla części mieszkalnej - 189 miejsc postojowych dla części mieszkalnej (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1,1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.; ilość lokali mieszkalnych, wg załącznika II: 170).

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych: 189 miejsca postojowe
w tym:

- 40 miejsc postojowych naziemnych
- 149 miejsc postojowych w garażach podziemnych i na parterze

W ramach projektowanych miejsc postojowych przewidziano:

- 13 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- w garażu przewidziano 19 niezależnych platform (palet) poprzecznie przesuwnych. Poprzez pozostawienie jednego wolnego miejsca w rzędzie platform przesuwnych będzie można swobodnie wjechać na miejsca parkingowe znajdujące się za rzędem palet. Przykładowy katalog z miejscami przesuwными poprzecznie przedstawia załącznik nr 10b.

Liczba miejsc postojowych dla rowerów - 95 (wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min. 50% miejsc dla samochodów dla lokali mieszkalnych wg załącznika II: 189 miejsc postojowych 95 miejsc parkingowych dla rowerów) zgodnie z uchwałą nr LVII/11228/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r.

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ulicy Zbożowej.

Wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane zgodnie z zapewnieniem znak: WT.RIK.610.1.71.2022.WZ z dnia 10.06.2022 r. wydanymi przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

Przedłożono zgodę właściciela terenu na dokonanie rozbiórek istniejących budynków oraz istniejącej infrastruktury technicznej, a także usunięcie zieleni na dz. nr 261/3 i 261/6 obr. 0011. Załącznik NR 10a

Ad.7b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej;

Planowany sposób zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 2.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o dwóch segmentach nadziemnych. W kondygnacji podziemnej budynku planowane są garaże na samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne, na parterze miejsca parkingowe, wejścia wraz z korytarzami, lokale mieszkalne oraz pomieszczenia techniczne, od I do XX piętra lokale mieszkalne.

Planowane zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie budynku na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. Zaplanowano urządzenie drogi wewnętrznej, dojazdowej do garażu podziemnego i miejsc postojowych naziemnych. Droga wewnętrzna będą bezpośrednio połączona zjazdem z drogi publiczną tj. ulicą Zbożową. Projektowane są dojścia piesze do wejść głównych do poszczególnych segmentów budynku. Na terenie inwestycji projektuje się elementy małej architektury, uporządkowanej zieleni w postaci trawników, krzewów i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu. Mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Do całego budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. Podstawowe przeznaczenie budynku to samodzielne lokale mieszkalne.

Budynek przykryty będzie dachem płaskim. Będzie charakteryzował się architekturą o wysokich walorach estetycznych. Kolorystyka zespołu budynków będzie nawiązywać do tzw. „kolorów ziemi”. Cały układ zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy będzie wpisująca się w otaczającą ją kontekst urbanistyczny i przestrzeń tej części miasta.

Ad.7c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

- Powierzchnia zabudowy obiektów istniejących przeznaczonych do rozbiórki ok. 1828 m²
- istniejąca powierzchnia biologicznie czynna ok. 1024 m²
- istniejąca powierzchnia utwardzona ok. 2213 m²
- Powierzchnie projektowane:
 - powierzchnia terenu w granicach inwestycji – 5 065 m²
 - powierzchnia parkingów podziemnych - 1500+961+346=2 807m²
 - powierzchnia naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi - 1 343 m²
 - powierzchnia parkingu na parterze 667+122,5=789,5 m²
 - powierzchnia zabudowy budynków (planowana) – 1437 m²
 - powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 5 065 m²
 - powierzchnia biologicznie czynna (min.25%) - 1270 m²
 - szerokość dłuższej elewacji ok. 52,5 m
 - szerokość krótszej elewacji ok. 47,0 m
 - wysokość każdego z segmentów do 68,0 m
 - geometria dachu - dach płaski
 - kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]
 - kubatura – 63 545,00 m³
 - powierzchnia całkowita części nadziemnej – 16 563,16 m²
 - wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej do powierzchni terenu opracowania $16\,563,16\text{ m}^2 / 5\,065\text{ m}^2 = 3,27$)
 - powierzchnia zabudowy liczona wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) – powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w granicach inwestycji 5056 m² + powierzchnia podlegająca przekształceniu na skutek przyłączy: gazowego, kanalizacji sanitarnej, wody i kanalizacji deszczowej i zjazdów 1400 m² – 6456 m²

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garaży: podziemnych i na parterze oraz miejsc postojowych na terenie wraz z drogami dojazdowymi wyniesie $(2807\text{m}^2 + 1343\text{m}^2 + 789,5\text{m}^2 = 4939,5\text{m}^2 < 5000\text{m}^2)$ 4939,5 m² i nie przekroczy 0,5 ha (5000 m²) powierzchni użytkowej. Powierzchnia zabudowy liczona według w/w rozporządzenia jest równa powierzchni terenu podlegającemu przekształceniu 6465 m² i jest mniejsza od dopuszczalnej wynoszącej 2,0 ha (20000 m²), zatem zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. b i z §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad.8) Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako działki nr ewidencyjny 261/3, 261/6 obręb 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach:

- dla dz. nr ewid. 261/3, obręb 0011, księga wieczysta nr KI1L/00127703/1,
- dla dz. nr ewid. 261/6, obręb 0011, księga wieczysta nr KI1L/00047313/5.

Ad.9) Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Przedstawiona inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej nie wywoła skutku, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Ustawy.

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

Wnioskowana Inwestycja mieszkaniowa, której dotyczy wniosek wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o nr:

- dz. nr ewid. 251/2, obręb 0011, księga wieczysta nr KI1L/00151566/5,
- część dz. nr ewid. 251/23, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67
- dz. nr ewid. 251/30, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67
- część dz. nr ewid. 251/31, obręb 0011, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 251/32, obręb 0011, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 261/5, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00173565/8
- część dz. nr ewid. 186/18, obręb 0012, brak księgi wieczystej,
- część dz. nr ewid. 144/38, obręb 0012, księga wieczysta KI1L/00069351/3,
- część dz. nr ewid. 144/52, obręb 0012, księga wieczysta KI1L/00069351/3,
- dz. nr ewid. 251/26, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5
- dz. nr ewid. 251/25, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00078677/0
- dz. nr ewid. 251/9, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67
- dz. nr ewid. 251/20, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00078677/0

- dz. nr ewid. 251/10, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67
- dz. nr ewid. 251/21, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00078677/0
- dz. nr ewid. 251/11, obręb 0011, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 251/33, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 251/35, obręb 0011, księga wieczysta KI1L/00095542/0, KI1L/00077686/9, KI1L/00045433/8, KI1L/00069487/5, HIP 1177, SW.IV.-60/266/67

w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdów.

Ad.11) *Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, do którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

Dla terenu planowanej inwestycji nie ma ustalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z czym nie zachodzi przypadek nieuwzględnienia jego postanowień.

Ad.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.*

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce określa teren inwestycji jako:

„Tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa.”

Zatem wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium przeznaczenie terenu. Nie jest też sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Ad.13) *Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.*

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3. zawarto poniżej.

Odnosnie: Rozdziału 3

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Ad. Art. 17.ust. 1.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

- 1) *bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;*

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Zbożowej. Ulica Zbożowa posiada szerokość 6 m, a jej parametry spełniają wymagania dotyczące ochrony pożarowej.

Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej według załącznika nr 5 - zaświadczenie MZD w Kielcach, znak: WR.4020.02.2023.DK z dnia 20.04.2023 r.

- 2) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028);*

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Zbożowej i ul. Świętokrzyskiej:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej
- sieci gazowej

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 6a, 6b, 7, 9.

- 3) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 8.

Ad. Art. 17.ust.2.

Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) *w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);*

Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 280 m, czyli nie jest większa niż 500 m. Wykazano to na załączniku nr 11.

- 2) *w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 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 spełniony. Istnieje szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. mieszkańców, czyli 23 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 1000 m, czyli nie jest większa niż 1500 m. Wykazano to na załączniku nr 12.

Ad. Art. 17.ust.3.

Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: EKS-I.4424.1.90.2022 z dnia 12.08.2022 r. załącznik nr 13a.

Ad. Art. 17.ust.4.

Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o pow. większej niż iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Planowana ilość mieszkańców wynosi 324 osób co warunkuje by tereny rekreacyjne o pow. min. 1296 m² znajdowały się w odległości nie większej niż 1500 m. Warunek spełniony – tereny rekreacyjne przy Parku im. Adolfa Dygańskiego o pow. ok. 7,0ha wraz otoczeniem znajdują się w odległości ok. 1400m od planowanej inwestycji. Przedstawiono to na załączniku nr 14.

Ad. Art. 17.ust.5.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

Ad. Art. 17.ust.6.

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) *poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;*
- 2) *w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.*

Gmina Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Warunek spełniony. Budynki będą miały włącznie do 21 kondygnacji nadziemnych.

Ad. Art. 17.ust.7.

Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Nie dotyczy.

Ad. Art. 17.ust.8.

Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego

Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczbę mieszkańców ustalono według w/w zasad. Miasto Kielce na dzień składania wniosku posiada ponad 100 000 mieszkańców.

Ad. Art. 17.ust.9.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (9064,84 m²) i wskaźnika wynoszącego 28 m². Planowana liczba mieszkańców to 324 osób.

Ad. Art. 17.ust.10.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym.

Ad. Art. 17.ust.11.

Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Wszystkie obiekty położone są w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Ad. Art. 19.ust.1.

Standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust. 2

Gmina uchwaliła w/w standardy. Uchwała Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832).

Ad. Art. 19.ust.2.

Lokalne standardy urbanistyczne:

- 1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;
- 2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźników procentowych, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b.

Inwestycja wnioskowana spełnia uchwalone standardy. Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych dla przedmiotowej inwestycji zawarto w załączniku nr 16.

SPEŁNIENIE WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW Z ART.7.UST.8.

Ad. Art.7.ust.8.

Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;

Koncepcja w/w stanowi załącznik II do wniosku.

- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13; stanowi załącznik nr 4 do wniosku.

- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

- 4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1; nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na w/w terenach.

- 5) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.

- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Porozumienie nie jest wymagane.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

Planowana inwestycja nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz żadnego istniejącego na działce obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz gminnej ewid. zabytków M. Kielce.

Wnioskodawca

Marcin
.....
Wiśniewski