



*Dr. Guedin*  
05.07.2023  
*[Signature]*

Kielce, 5 lipca 2023 r.

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

## WNIOSEK

### O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.),  
zwanej we wniosku „Ustawą”

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

BC&O Polska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Zagnańska 61  
25-528 Kielce  
NIP: 9591490407  
REGON: 292423866  
KRS: 0000704825  
Tel.: 41/367-80-02

**Pełnomocnik:**

Jarbud Group Sp. z o.o. Sp.k.  
ul. Paderewskiego 48/15  
25-502 Kielce

**Nazwa inwestycji:**

Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcją usługowo-handlową wraz z realizacją urządzeń budowlanych w rozumieniu art. 3 pkt 9 – Prawo Budowlane (Dz. U. 2023 r. poz. 682) niezbędnych do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem, na terenie działki o numerze ewidencyjnym 1813 obręb 0009 przy ul. Mielczarskiego 123 w Kielcach.

### 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem [art. 7 ust. 7 pkt 1]

Granice terenu objętego wnioskiem zaznaczono linią koloru czerwonego, natomiast granice obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, zaznaczono linią koloru niebieskiego. Obydwa zakresy przedstawiono na **ZAŁĄCZNIKU NR 1B**.

Oznaczenie geodezyjne działki będącej terenem inwestycji:

- działka numer ewidencyjny 1813 obręb 0009 Kielce ul. Mielczarskiego 123.

Oznaczenie geodezyjne działek ewidencyjnych, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- nr: 1209/19, 1779/2 obręb 0009 – w zakresie wykonywania przyłącza wody,
- nr: 1685/15 obręb 0009 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- nr: 1685/16, 1685/17, 1685/18 obręb 0009 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej,
- nr: 826/1, 826/2, 1209/19, 1779/2 obręb 0009 – w zakresie wykonania przyłącza gazowego,
- nr: 1685/15 obręb 0009 – w zakresie wykonania przyłącza energetycznego
- nr: 1209/19, 1779/2 obręb 0009 – w zakresie wykonania przyłącza do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- nr: 1685/15, 1685/17, 1685/18 obręb 0009 – w zakresie budowy wjazdów oraz dojść pieszych.

### 2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań [art. 7 ust. 7 pkt 2]

Planowany podział powierzchni użytkowych:

- Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 52 000 m<sup>2</sup>
- Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań: 74 027 m<sup>2</sup>

### 3. Określenie minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań [art. 7 ust. 7 pkt 3]

Planowana liczba mieszkań:

- Planowana minimalna liczba mieszkań: 540
- Planowana maksymalna liczba mieszkań: 948

czy 600?

#### **4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową [art. 7 ust. 7 pkt 4]**

W ramach inwestycji projektuje się część usługowo-handlową, realizującą usługi związane z potrzebami mieszkańców. W sześciu budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do 7 kondygnacji, lokale usługowo-handlowe będą rozmieszczone na parterze od strony alei, zajmując od 30% do 60% powierzchni parteru. W dwóch budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do 21 kondygnacji część usługowo-handlowa będzie znajdowała się na trzech pierwszych kondygnacjach.

Dla minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej 52 000 m<sup>2</sup> zakłada się do 7 800 m<sup>2</sup> powierzchni usługowo-handlowej co stanowi do 15% ogólnej minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Dla maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań równej 74 027 m<sup>2</sup> zakłada się do 14 186 m<sup>2</sup> powierzchni usługowo-handlowej co stanowi do 19,16% ogólnej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

#### **5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu [art. 7 ust. 7 pkt 5]**

Teren inwestycji był terenem przemysłowym, na którym funkcjonowało Kieleckie Przedsiębiorstwo Robót Mostowych S.A, prowadzące działalność w zakresie wykonywania prefabrykatów wielkogabarytowych. Na terenie działki znajdowały się następujące budynki i budowle przemysłowe: portiernie, garaże, hala montażowo-produkcyjna, magazyn z wiatą prefabrykacji, hala produkcyjna prefabrykacji i wiatą zakładu prefabrykacji, magazyn główny, budynek administracyjno-biurowy, stacja transformatorowa, wiaty murowane i blaszane, suwnica zewnętrzna o podporze wielosłupowej, rampa, zasieki na kruszywa, zbiornik p.poż.

Działalność produkcyjną na działce stopniowo wygaszano od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku. Końcowa likwidacja zakładu przemysłowego została przeprowadzona zgodnie z projektem rozbiórki, zatwierdzonym decyzją Prezydenta Miasta Kielce nr 71/2021 z dnia 17.03.2021 r., znak UA-IV.6741.3.2021.AJ, podlegająca wykonalności od dnia 15.04.2021 r. (**ZAŁĄCZNIK NR 20**). Inwentaryzacja powykonawcza została zatwierdzona 6.12.2021 r. (**ZAŁĄCZNIK NR 22**), czyniąc nieruchomość terenem poprzemysłowym, co przedstawiono w formie fotograficznej w **ZAŁĄCZNIKU NR 21** (zdjęcia wykonano dnia 2.06.2023 r). Istniejąca stacja transformatorowa zostanie przebudowana i przeniesiona do nowej lokalizacji zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Stosując się do Uchwały Rady Miasta Kielce nr LX/1188/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,

ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, istniejące ogrodzenie będące własnością inwestora przeznacza się do rozbiórki, dzięki temu charakter zabudowy uzyska formę otwartej przestrzeni publicznej.

Po wyburzeniu zabudowy przemysłowej na przedmiotowej działce, teren stał się gotowy do ponownego zagospodarowania w ramach rewitalizacji obszarów poprzemysłowych. Nowe zagospodarowanie terenu przewiduje budowę sześciu budynków średniowysokich oraz dwóch budynków wysokościowych, wraz z uzbrojeniem terenu, oraz infrastrukturę komunikacyjną i wypoczynkowo-rekreacyjną. Zagospodarowanie działki przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU NR 1A, zabudowę utworzoną w ramach inwestycji scharakteryzowano w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (ZAŁĄCZNIK NR 13).

#### **6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu [art. 7 ust. 7 pkt 6]**

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji, w pasach drogowych ulicy Mielczarskiego oraz ulicy Jagiellońskiej, przebiegają wszystkie niezbędne i wystarczające do skali przedsięwzięcia sieci infrastruktury technicznej do zasilenia projektowanych budynków. Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury wg podziału:

z ul. Króla Bolesława Chrobrego:

- z istniejącej sieci gazowej *dn315* zostanie wykonane przyłącze gazu do projektowanych budynków przez działkę budowlaną numer ewidencyjny 1779/2 obręb 0009,

z ul. Jagiellońskiej:

- z istniejącej sieci wodociągowej *woD300* zostanie wykonane przyłącze wody do projektowanych budynków przez działkę budowlaną numer ewidencyjny 1779/2 obręb 0009,

- z istniejącej sieci miejskiej sieci ciepłowniczej *cnD* zostanie wykonane przyłącze do projektowanych budynków przez działkę budowlaną numer ewidencyjny 1779/2 obręb 0009,

z ul. Mielczarskiego:

- z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej *ks200mm* zostanie wykonane przyłącze kanalizacji sanitarnej do projektowanych budynków,

- z istniejącej sieci kanalizacji deszczowej *kd300mm* zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanych budynków,

- z istniejącej sieci energetycznej *eNN* zostanie wykonane przyłącze energetyczne do projektowanych budynków.

Trasę przyłączy sieci infrastruktury technicznej przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU NR 2.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej [art. 7 ust. 7 pkt 7]

a) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc parkingowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

- zapotrzebowanie na wodę: 400 m<sup>3</sup>/dobę + 100 m<sup>3</sup>/dobę dla usługi
- zapotrzebowanie na energię elektryczną: 3000 kW
- ścieki socjalno-bytowe: 400 m<sup>3</sup>/dobę + 100 m<sup>3</sup>/dobę dla usługi

Ścieki ze zrealizowanej inwestycji mieszkaniowej zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Inne potrzeby w zakresie infrastruktury:

- zapotrzebowanie na gaz: do 7200 m<sup>3</sup>/dobę
- kanalizacja deszczowa: 50 m<sup>3</sup>/dobę – średnio
- zapotrzebowanie na moc cieplną: 11 MW

Liczba miejsc parkingowych dla lokali usługowych została określona zgodnie z Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, natomiast dla lokali mieszkalnych zgodnie z Ustawą.

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej niezbędna liczba miejsc parkingowych wynosi:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wynosi min. 1,5 mp/lokal mieszkalny:
  - w budynkach do 7 kondygnacji planuje się od 70 do 112 mieszkań co daje na jeden budynek  
od 1,5 mp/lokal \* 70 = 105 mp do 1,5 mp/lokal \* 112 = 168 mp
  - w budynkach do 21 kondygnacji planuje się od 60 do 138 mieszkań co daje na jeden budynek  
od 1,5 mp/lokal \* 60 = 90 mp do 1,5 mp/lokal \* 138 = 207 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla części mieszkalnej wynosi:  
od 6 \* 105 mp + 2 \* 90 mp = 810 mp do 6 \* 168 mp + 2 \* 207 mp = 1422 mp
- w strefie B dla budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową wskaźnik miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wynosi min. 1 mp/100m<sup>2</sup> p.u.:

- w budynkach do 7 kondygnacji planuje się część usługową o powierzchni użytkowej od 518 m<sup>2</sup> do 1035 m<sup>2</sup> co daje na jeden budynek od 518 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> p.u. = 6 mp do 1035 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> p.u. = 11 mp
  - w budynkach do 21 kondygnacji planuje się część usługową o powierzchni od 2 346 m<sup>2</sup> do 3 987 m<sup>2</sup> co daje na jeden budynek od 2 346 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> p.u. = 24 mp do 3 987 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> p.u.= 40 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla części usługowej wynosi:  
od 6 \* 6 mp + 2 \* 24 mp = 84 mp do 6 \* 11 mp + 2 \* 40mp = 146 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla części mieszkalnej: od 810 mp do 1422 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla części usługowej: od 84 mp do 146 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla całej inwestycji:  
od 810 mp + 84 mp = 894 mp do 1422 mp +146 mp = 1568 mp
- w ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych zlokalizowanych poza drogami, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 4% jeżeli liczba ogólna wynosi więcej niż 100:
- liczba miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych wynosi:  
od 0,04 \* 1074 mp = 43 mp do 0,04 \* 1568 mp = 63 mp
- w strefie B dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów wynosi min. 50% liczby miejsc parkingowych dla samochodów:
- w budynkach do 7 kondygnacji planuje się od 105 do 168 miejsc parkingowych co daje na jeden budynek od 0,5 \* 105 = 53 mp do 0,5 \* 168 = 84 mp
  - w budynkach do 21 kondygnacji planuje się od 90 do 207 miejsc parkingowych co daje na jeden budynek od 0,5 \* 90 = 45 mp do 0,5 \* 207 = 104 mp
  - łączna liczba miejsc parkingowych dla rowerów dla części mieszkalnej wynosi:  
od 6 \* 53 mp + 2 \* 45 mp = 408 mp do 6 \* 84 mp + 2 \* 104 mp = 712 mp
- w strefie B dla budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów wynosi 2 mp/100m<sup>2</sup> p.u. i jednocześnie nie mniej niż 2 mp:
- w budynkach do 7 kondygnacji planuje się część usługową o powierzchni użytkowej od 518 m<sup>2</sup> do 1035 m<sup>2</sup> co daje na jeden budynek od 518 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> p.u. = 2 \* 6 mp = 12 mp do 1035 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> = 11 mp \* 2 = 22 mp
  - w budynkach do 21 kondygnacji planuje się część usługową o powierzchni od 2 346 m<sup>2</sup> do 3 987 m<sup>2</sup> co daje na jeden budynek od 2 346 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> p.u. = 2 \* 24 mp = 48 mp do 3987 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> = 2 \* 40 mp = 80 mp
  - liczba miejsc parkingowych dla rowerów dla części usługowej wynosi:

od  $6 * 12 \text{ mp} + 2 * 48 \text{ mp} = 168 \text{ mp}$  do  $6 * 22 \text{ mp} + 2 * 80 \text{ mp} = 292 \text{ mp}$

- łączna liczba miejsc parkingowych dla rowerów dla całej inwestycji:

od  $408 \text{ mp} + 168 \text{ mp} = 576 \text{ mp}$  do  $712 \text{ mp} + 292 \text{ mp} = 1004 \text{ mp}$

Ogółem przewiduje się więcej miejsc parkingowych - 163 miejsca postojowe na gruncie (w tym 35 miejsc dla osób niepełnosprawnych) oraz 1422 miejsca postojowe w garażach podziemnych (w tym 37 miejsc dla osób niepełnosprawnych). Część miejsc postojowych w garażach podziemnych zostanie rozmieszczonych na platformach mieszczących po 2 samochody.

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

b) Planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na **ZAŁĄCZNIKU NR 1A**.

Projektowana inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna zakłada realizację ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i stanowi zabudowę śródmiejską. Planowane usytuowanie obiektów na działkach jest zgodne z warunkami terenowymi. Budynki średniowysokie (nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6) do 7 kondygnacji zaprojektowano na planie prostokąta z wewnętrznym dziedzińcem. Schodkowa bryła budynku stanowi nie tylko innowacyjną formę architektoniczną ale także spełnia istotną rolę w zapewnieniu optymalnego nasłonecznienia mieszkań. (Analizę zacienienia, nasłonecznienia i przesłaniania przedstawiono w KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO – URBANISTYCZNEJ stanowiącej **ZAŁĄCZNIK NR 13**). Wszystkie budynki zostały zlokalizowane zgodnie z aktualnymi normami i przepisami prawa.

W budynkach wysokościowych (nr 7 i 8) do 21 kondygnacji dwie kondygnacje nadziemne zaprojektowano na planie trapezu. Pozostała część budynku została zaprojektowana na planie prostokąta, przy czym każda następna kondygnacja jest obrócona o  $2^\circ$  względem poprzedniej, wynikiem czego bryła budynku jest skrzycona.

Wszystkie budynki będą posiadały po dwie kondygnacje garażu podziemnego. Wjazdy do garażów podziemnych budynków będą bezpośrednio połączone zjazdami z dróg wewnętrznych przebiegających po obwodzie terenu inwestycji od strony północno-wschodniej i południowo-zachodniej. Dojścia piesze do wejść głównych budynków zaplanowano od strony alei przebiegającej w centralnej części inwestycji. Dodatkowe wejścia do budynków przewidziano od strony dziedzińców. Od strony alei na parterze w każdym budynku zostały zaprojektowane usługi o funkcji śródmiejskiej, służące zaspokajaniu codziennych potrzeb mieszkańców. Wzdłuż alei zaprojektowano liczne nasadzenia z zielenią wysoką i niską w celu stworzenia naturalnej izolacji akustycznej między deptakiem a mieszkaniami na wyższych kondygnacjach. Pośród zieleni

projektuje się miejsca do odpoczynku w formie ławek/siedzisk. Aleja zakończona będzie siłownią plenerową, placem zabaw dla dzieci oraz skate parkiem, z których będą mogli korzystać mieszkańcy nowo powstałej inwestycji oraz mieszkańcy okolicznych bloków. We frontowej części działki (od ul. Mielczarskiego), projektuje się dwa budynki wysokościowe o awangardowej architekturze. Ich podstawa w kształcie trapezu będzie przeznaczona pod część handlowo-usługową. Forma oraz wysokość budynków będą stanowiły nowy punkt odniesienia na mapie miasta Kielce. Pomiędzy budynkami zaprojektowano plac z fontannami oraz rozległą przestrzeń zieloną z licznymi nasadzeniami. W południowej części działki zaprojektowano taras zielony, który będzie stanowił izolację akustyczną od ruchu komunikacyjnego od ulicy Mielczarskiego oraz linii kolejowej. Do tarasu będą prowadziły schody na których będzie można odpocząć w otoczeniu zieleni. Cała aleja razem z placem i polaną między budynkami będzie stanowiła ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku.

Na terenie inwestycji pomiędzy budynkami zaplanowano stworzenie terenów zielonych w postaci trawników, drzew ozdobnych, dojsć do alei i miejsc parkingowych. Cały teren zostanie oświetlony za pomocą lamp stojących, jak również oświetlenia w chodnikach i na budynkach. Do wszystkich budynków zapewniony będzie dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikami bezpośrednio z poziomu terenu, oraz poprzez odpowiednio przystosowane windy.

W budynkach średniowysokich (nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6) planuje się lokale mieszkalne w ilości:

- w budynku nr 1 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 2 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 3 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 4 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 5 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 6 od 70 do 112 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m<sup>2</sup>,

W budynkach wysokościowych (nr 7 i 8) planuje się lokale mieszkalne w ilości:

- w budynku nr 7 od 60 do 138 mieszkań o powierzchni od 30 do 150 m<sup>2</sup>,
- w budynku nr 8 od 60 do 138 mieszkań o powierzchni od 30 do 150 m<sup>2</sup>.

Łączna planowana liczba lokali mieszkalnych wynosi: od 540 do 948 mieszkań.

Dachy płaskie po części będą pełniły funkcję tarasów zielonych. Budynki będą wykończone w kolorystyce biało-brązowej z elementami stalowymi, a ich zwieńczenie będą stanowiły dachy zielone. Nowoczesna i ciepła kolorystyka osiedla nada eleganckiego charakteru pobliskiemu otoczeniu.



c) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- osiem budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową,
- garaże wielostanowiskowe wbudowane w kondygnacje podziemne budynków,
- powierzchnia zabudowy (planowana) – do 1,9 ha (maks. 33% pow. działki),
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – 5,8781 ha (100% pow. działki),
- powierzchnia biologicznie czynna – od 2,15 ha do 2,27ha (od 36% do 39% pow. działki)
- wysokość budynków średniowysokich – do 28 m,
- wysokość budynków wysokościowych – do 72 m,
- szerokość elewacji podstaw budynków wysokościowych – do 49 m,
- wysokość części usługowo-handlowej w budynkach wysokościowych – do 13 m,
- szerokość elewacji powyżej części usługowo-handlowej – do 42m,
- szerokość elewacji budynków średniowysokich – do 51,62 m,
- geometria dachu – płaski,
- kubatura budynków – około 431 600 m<sup>3</sup>.

Inwestycja mieszkaniowa należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 55 b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm. Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (ZAŁĄCZNIK NR 14).

**7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządnego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej [art. 7 ust. 7 pkt 7a]**

Na terenie inwestycji planuje się teren biologicznie czynny ogólnodostępny, nieogrodzony z przeznaczeniem na wypoczynek, rekreację lub sport o udziale około 12,65% (7 438 m<sup>2</sup>).

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

Nieruchomości na których mają zostać zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako:

- działka nr 1813 – księga wieczysta nr KI11/00070662/6

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

Planowana inwestycja, dla której zostanie wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej, nie wywoła skutku zgodnie z art. 35 ust. 1 tj. nie będzie wymagane wydanie zezwolenie na zakładanie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których jest mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej.

**10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona [art. 7 ust. 7 pkt 10]**

Planowana inwestycja mieszkaniowa wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 na działkach o numerze ewidencyjnym:

- 1209/19 – własność Skarbu Państwa – brak założonej Księgi Wieczystej
- 826/1 – własność Powiatu – księga wieczysta nr KIIL/00160603/3
- 826/2 – własność Skarbu Państwa (władanie na zasobach samoistnego posiadania) – brak założonej Księgi Wieczystej
- 1685/15 – własność Skarbu Państwa – brak założonej Księgi Wieczystej
- 1685/16 – własność Skarbu Państwa – brak założonej Księgi Wieczystej
- 1685/17 – własność Skarbu Państwa – brak założonej Księgi Wieczystej
- 1685/18 – własność Skarbu Państwa – brak założonej Księgi Wieczystej
- 1779/2 – własność Gminy Kielce – księga wieczysta nr KIIL/00063402/4

w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej na działkach o numerze ewidencyjnym:

- 1209/19 – w zakresie wykonywania przyłącza wody,
- 826/1 – w zakresie wykonania przyłącza gazowego,
- 826/2 – w zakresie wykonania przyłącza gazowego,
- 1685/15 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- 1685/16 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej,
- 1685/17 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej,
- 1685/18 – w zakresie wykonania przyłącza kanalizacji deszczowej,
- 1779/2 – w zakresie wykonania przyłącza gazowego.

Przedłożono uproszczony wypis z rejestru gruntów (ZAŁĄCZNIK NR 18).

**11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, do dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego [art. 7 ust. 7 pkt 11]**

Dla terenu planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan 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 ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego [art. 7 ust. 7 pkt 12]**

Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy).

Z treści wypisu z rejestru gruntów, stanowiącego **ZAŁĄCZNIK NR 18** oraz z treści wyciągu z aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości (z listą nabytych składników majątkowych) (**ZAŁĄCZNIK NR 19**) wynika, że teren objęty planowaną inwestycją mieszkaniową jest terenem przemysłowym (produkcyjnym). Obecnie wszystkie obiekty budowlane z wyjątkiem stacji transformatorowej oraz ogrodzenia wokół nieruchomości zostały w całości rozebrane zgodnie z decyzją nr 71/2021 z dnia 17.03.2021 r. dotyczącą pozwolenia na rozbiórkę obiektów budowlanych (**ZAŁĄCZNIK NR 20**). Rozbiórka została zatwierdzona protokołem z dnia 6.12.2021 r. (**ZAŁĄCZNIK NR 22**), stan działki po wyburzeniu obiektów przedstawia dokumentacja zdjęciowa z dnia 2.06.2023 r. (**ZAŁĄCZNIK NR 21**).

Planowana inwestycja będzie realizowana na byłych terenach produkcyjnych, na których obecnie funkcja produkcyjna nie jest realizowana, więc warunek sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce nie obowiązuje oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

**13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o który mowa w rozdziale 3 ustawy [art. 7 ust. 7 pkt 13]**

**13.1 Zapewnienie dostępu do drogi publicznej, o której mowa w art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy**

Planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z ul. Mielczarskiego, którego szerokość wynosi 6,0 m, co oznacza, że jego parametry oraz odległości od budynków spełniają wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Warunki

obsługi komunikacyjnej terenu stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 3**. Zjazd do inwestycji z ul. Mielczarskiego będzie zrealizowany w ramach szerszej inwestycji drogowej realizowanej przez inwestora na podstawie odrębnej umowy z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach (**ZAŁĄCZNIK NR 24**).

### **13.2 Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy**

Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Jagiellońskiej oraz ul. Mielczarskiego:

- Techniczne warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 4**.

Realizacja sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zostanie wykonana na podstawie porozumienia z Gminą Kielce z dnia 31.05.2023 r. o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy stanowiącego **ZAŁĄCZNIK NR 23**.

- Techniczne warunki przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 5**.
- Techniczne warunki przyłączenia do sieci gazowej stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 6**.
- Techniczne warunki przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej stanowi **ZAŁĄCZNIK NR 7**.

### **13.3 Zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej, o której mowa w art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy**

Istnieje możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia stanowiącym **ZAŁĄCZNIK NR 8**.

### **13.4 Zapewnienie dostępu do przystanku komunikacyjnego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy**

Wymagana odległość maksymalna w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 osób nie może przekraczać 500 m od przystanku komunikacyjnego. Odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od przystanku wynosi około 240 m (odległości przedstawione zostały w formie graficznej na **ZAŁĄCZNIKU NR 9**).

Warunek zapewnienia wymaganej odległości inwestycji mieszkaniowej do przystanku komunikacyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o transporcie publicznym (Dz. U. z 2020 r. poz. 832 ze zm.) jest spełniony.

### **13.5 Zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej, o której mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy**

Wymagana odległość maksymalna w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 osób nie może przekraczać 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. Odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od Szkoły Podstawowej nr 18 wynosi około 414 m oraz od Szkoły Podstawowej nr 7 wynosi około 1445 m (odległości przedstawione zostały w formie graficznej na **ZAŁĄCZNIKU NR 9**).

### **13.6 Spełnienie warunków w zakresie przyjęcia nowych uczniów w szkole, o których mowa w art. 17 ust. 3 ustawy**

Przyjmując założenie, że planowana liczba mieszkańców wynosi 2644 osoby to przyjęcie nowych uczniów stanowiących 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej oznacza konieczność przyjęcia nowych uczniów w liczbie 186.

Spełnienie warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkołach podstawowych zostało potwierdzone na podstawie zaświadczenia – **ZAŁĄCZNIK NR 11**.

### **13.7 Zapewnienie dostępu do terenów wypoczynku i rekreacji, o których mowa w art. 17 ust. 4 ustawy**

Wskazanie, że inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest 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 m<sup>2</sup>.

Planowana liczba mieszkańców wynosi 2644 osób. Powierzchnia terenu rekreacyjnego o powierzchni minimum:  $2644 * 4 \text{ m}^2 = 10\,576 \text{ m}^2$  w odległości nie większej niż 1500 m (wymagana odległość maksymalna w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 osób).

Odległości do terenów rekreacji:

- Park Górki Czarnowskie, powierzchnia ok. 45 000 m<sup>2</sup> – około 546 m (**ZAŁĄCZNIK NR 10A**)

- Skwer imienia Ireny Sendlerowej, powierzchnia ok. 7 000 m<sup>2</sup> – około 904 m (**ZAŁĄCZNIK NR 10B**)

Łączna powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji wynosi około  $45\,000 + 7\,000 = 52\,000 \text{ m}^2$ , jest pięciokrotnie większa od wymaganej w ustawie wartości minimalnej.

Na terenie inwestycyjnym planuje się infrastrukturę do rekreacji (siłownia plenerowa, plac zabaw dla dzieci, skate park oraz tereny zielone ogólnodostępne) o łącznej powierzchni około 21 360 m<sup>2</sup>, w tym około 9 074 m<sup>2</sup> (ok. 15,4%) powierzchni biologicznie czynnej ogólnodostępnej, nieogrodzonej z przeznaczeniem na wypoczynek, rekreację lub sport, na którą składa się deptak wraz z siłownią plenerową, placem zabaw i skate parkiem (powierzchnia około 15 290 m<sup>2</sup>, w tym około 7 438 m<sup>2</sup> terenu biologicznie czynnego), oraz dziedzińce budynków średniowysokich (powierzchnia około 6 070 m<sup>2</sup>, w tym około 1 636 m<sup>2</sup> terenu biologicznie czynnego). Strukturę terenów rekreacji przedstawiono na **ZAŁĄCZNIKU 1C**.

### **13.8 Wymogi dostępu do infrastruktury, o których mowa w art. 17 ust. 5 ustawy**

1. Wymóg dostępu do drogi publicznej poprzez planowane zjazdy zapewniony jest według umowy nr 7/2023 z dnia 08.03.2023 roku pomiędzy inwestorem a Miejskim Zarządem Dróg. (**ZAŁĄCZNIKI 3 i 24**)

2. Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będzie zapewnione poprzez planowaną budowę sieci wodociągowej i kanalizacji na podstawie porozumienia z Gminą Kielce z dnia 31.05.2023 r. o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy. (**ZAŁĄCZNIK 23**)

3. Wymóg zapewnienia dostępu do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zapotrzebowaniem będzie zapewniony poprzez planowane przyłącze do istniejącej sieci elektroenergetycznej.

4.1. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w odległości nie większej niż 500 m od istniejącego przystanku komunikacyjnego.

4.2. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w odległości nie większej niż 1500 m od istniejących szkół podstawowych, które są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

5. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na urządzonym terenie wypoczynku i rekreacji o istniejącej już powierzchni wypełniającej wymogi ustawowe określone w art. 17 ust. 4 ustawy.

### **13.9 Dopuszczalna liczba kondygnacji naziemnych, o których mowa w art. 17 ust. 6 ustawy**

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada wysokość planowanych budynków od 7 do 21 kondygnacji naziemnych oraz 2 kondygnacje podziemne. Wysokość budynków wysokościowych do 21 kondygnacji spełnia wymagania o których mowa w art. 17 ust. 6 ustawy oraz Uchwały Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 832) w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce.

Teren inwestycji znajduje się w strefie „W”, gdzie budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 21 kondygnacji naziemnych.

**13.10 Maksymalna wysokość budynków, o której mowa w art. 17 ust. 7 ustawy**

Nie dotyczy.

**13.11 Liczba mieszkańców, o której mowa w art. 17 ust. 8 ustawy**

Liczbę mieszkańców miasta Kielce przyjęto na podstawie danych udostępnionych na stronie internetowej Głównego Urzędu Statycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ilości 183 900 osób.

**13.12 Liczba mieszkańców, o której mowa w art. 17 ust. 9 ustawy**

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (74 027 m<sup>2</sup>) i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Planowana liczba mieszkańców: przyjęto 2644 osoby.

**13.13 Odległości od terenu inwestycji mieszkaniowej, o których mowa w art. 17 ust. 10 ustawy**

Odległości, o których mowa w art. 17 ust. 2 i 4 ustawy zostały wykazane od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym i przedstawione w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU NR 9.

**13.14 Odległości do obiektów położonych w gminie, o których mowa w art. 17 ust. 11 ustawy**

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

Wnioskodawca

**BC&O Polska 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Pełnomocnik

**Jarbud Group Sp. z o.o. Sp.k.**

Prezes Zarządu  
JARBUD GROUP Sp. z o.o.

Kamil Jaros