



Investor:

**Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane Samer Sp. z o.o.**  
ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce

**WNIOSEK  
USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2021.1538 t.j. z dnia 23.08.2021 ze zm.: Dz.U.2023.553, Dz.U.2023.803, Dz.U.2023.1688 oraz Dz.U.2023.2029)

Nazwa inwestycji:

„Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3, 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 w rejonie ulicy Rajtarskiej, obręb 0023 Kielce, oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego na działce nr ewid. 771/2 u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego, obręb 0023 Kielce”.

## Spis zawartości

	Nr strony
<b>Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej</b>	<b>4</b>
<b>Załączniki dot. inwestycji mieszkaniowej</b>	<b>22</b>
<b>Załącznik nr 1:</b> Kopia mapy zasadniczej z określeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać.	23
<b>Załącznik nr 2:</b> Koncepcja zagospodarowania terenu z przebiegiem głównych sieci uzbrojenia terenu	24
<b>Załącznik nr 3:</b> Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 Ustawy.	25
<b>Załącznik nr 4:</b> Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego	26
<b>Załącznik nr 5a:</b> Potwierdzenie dostępu do drogi publicznej: pismo MZD Kielce z dnia 06.11.2023 r. znak: WD.RDO.426.77.2022.MS potwierdzające bezpośredni dostęp do drogi publicznej	34
<b>Załącznik nr 5b:</b> Umowa inwestora z MZD Kielce (art. 16 ustawy o drogach publicznych) i aneks nr 1 do umowy	35
<b>Załącznik nr 5c:</b> Wytyczne projektowe dot. budowy przedłużenia ulicy Janczarskiej - pismo MZD Kielce z dnia 09.07.2020 r. znak: WR.4024.69.2020.RR	42
<b>Załącznik nr 5d:</b> Kopia rysunku PZT z zatwierdzonego przez MZD projektu budowlanego przedłużenia ulicy Janczarskiej	44
<b>Załącznik nr 6:</b> Potwierdzenie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – pismo Wodociągów Kieleckich z dnia 05.10.2023 r. znak: TT/2023/2070	45
Załącznik graficzny	46
Załącznik graficzny	47
<b>Załącznik nr 7:</b> Potwierdzenie dostępu do sieci kanalizacji deszczowej – pismo MZD Kielce z dnia 28.09.2023 r. znak: WT.RIK.613.1.79.2023.ŁŁ	48
<b>Załącznik nr 8:</b> Potwierdzenie dostępu do sieci elektroenergetycznej – pismo PGE Dystrybucja SA Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Kielce z dnia 02.11.2023 r. znak: 23-I2/WZD/00801/L.dz.15164/2023.	49

<b>Załącznik nr 9:</b> Potwierdzenie dostępu do sieci gazowej – pismo PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach z dnia 15.11.2023 r. znak: WA00/0000129986/00001/2023/00000	50
<b>Załącznik nr 10a:</b> Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od przystanku komunikacyjnego.	53
<b>Załącznik nr 10b:</b> Potwierdzenie istniejącego dostępu pieszego do przystanku w ulicy Ściegiennego – pismo MZD Kielce z dnia 15.11.2023 r. znak: WT.RGE.414.25.2023.ES	54
<b>Załącznik nr 10c:</b> Potwierdzenie istniejącego dostępu pieszego do przystanku w ulicy Ściegiennego – porozumienie z MZD Kielce z dnia 05.02.2024 r. w sprawie budowy chodnika	55
<b>Załącznik nr 11:</b> Potwierdzenie spełnienia standardów w zakresie przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej – pismo Prezydenta Miasta Kielce z dnia 14.11.2023 r. znak: EKS-I.4424.1.185.2023	63
<b>Załącznik nr 12:</b> Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od szkoły podstawowej.	64
<b>Załącznik nr 13:</b> Załącznik graficzny wykazujący spełnienie standardów w zakresie odległości inwestycji od terenów wypoczynku oraz rekreacji.	65
<b>Załącznik nr 14:</b> Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.	66
- opis	67-83
- rysunek 1	84
- rysunek 2	85
- rysunek 3	86
- rysunek 4	87
- rysunek 5	88
<b>Załącznik nr 15:</b> Wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu	89
wizualizacja 1/5	90
wizualizacja 2/5	91
wizualizacja 3/5	92
wizualizacja 4/5	93
wizualizacja 5/5	94
<b>Załączniki dot. inwestycji towarzyszącej</b>	95
<b>Załącznik nr 16:</b> Kopia mapy zasadniczej z określeniem granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać.	96

Załącznik nr 17: Koncepcja zagospodarowania terenu parku kieszonkowego	97
Załącznik nr 18: Potwierdzenie dostępu do sieci oświetlenia ulicznego – pismo MZD Kielce z dnia 06.10.2023 r. znak: WT.RIO.4020.22.2023.SJ.	98
Załącznik nr 19: Koncepcja parku kieszonkowego	101
- opis	102
- rysunek 1	104
- rysunek 2	105
Załącznik nr 20: Wizualizacje parku kieszonkowego	106
Wizualizacja 1/2	107
Wizualizacja 2/2	108
Załącznik nr 21: Porozumienie z Gminą Kielce w sprawie inwestycji towarzyszącej – budowa parku kieszonkowego na działce nr ewid. 771/2	109

Kielce, 09.02.2024 r.

Inwestor:  
Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane  
Samer Sp. z o.o.  
25-411 Kielce, ul. Wileńska 2  
(tel. kontaktowy: 501 890 246).

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

**WNIOSEK**  
**USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**  
**ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2021.1538 t.j. z dnia 23.08.2021 ze zm.: Dz.U.2023.553, Dz.U.2023.803, Dz.U.2023.1688 oraz Dz.U.2023.2029),  
zwanej we wniosku „Ustawą”

Nazwa inwestycji:

**Budowa zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną**, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 w rejonie ulicy Rajtarskiej, obręb 0023 Kielce, oraz

**Inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie ogólnodostępnego terenu rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego**, na działce nr ewid. 771/2. u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego, obręb 0023 Kielce.

## I. INFORMACJE DOT. INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

### 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać

Granice terenu objętego wnioskiem zaznaczono linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami od A do I. Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje część powierzchni działek sąsiednich położonych po zachodniej i wschodniej stronie terenu inwestycji oraz obszar w granicach opracowania projektu budowy odcinka drogi 1.KDL.3 przedłużenie ulicy Janczarskiej w Kielcach w tym odcinek ulicy z chodnikami, sieci, przyłącza i zjazd na teren inwestycji. Obszar oddziaływania zaznaczono liniami przerywanymi koloru niebieskiego.

Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja może oddziaływać ze względu na planowaną poza terenem inwestycji infrastrukturę (oznaczony szrafem zielonym):

działki o nr ewidencyjnych: 1104/8, 1104/9, 1101/2, 1099/2, 1097/3, 1096/2, 1041/8, 1041/4, 1041/7, 1041/1, 1040, 1119, 1035/5, 1035/8, 1035/6, 1034/2, 1121/1, 1085, 1118/4, 1714.

Wskazanie działek wchodzących w skład obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji (obszar oznaczony szrafem niebieskim):

Nr działki	Podstawa prawna	Wskazanie przepisu	Przedmiot uregulowania	Uwagi
1095/1, 1093, 1090, 1086/2,	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j. z dnia 2022.06.09)	§ 13 ust.1	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
1095/1, 1093, 1094, 1090, 1087, 1086/2, 1105/1, 1105/2, 1105/3, 1105/4, 1104/9, 1104/1, 1104/10, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110/1, 1110/2, 1111/1, 1111/2.		§ 60	Wymagany czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań
1095/2		§ 39 ust.3	Odległość placu zabaw od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi	Występuje oddziaływanie, ale istnieje możliwość spełnienia wymagań

### 2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań

- planowana powierzchnia użytkowa mieszkań maksymalna: ..... 6 750 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wielorodzinnych ..... 5 670 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach jednorodzinnych ..... 1 080 m<sup>2</sup>
- planowana powierzchnia użytkowa mieszkań minimalna: ..... 6 040 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach wielorodzinnych ..... 5 400 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa mieszkań w budynkach jednorodzinnych ..... 640 m<sup>2</sup>

- planowana liczba mieszkańców (wg art. 17 ust. 9 Ustawy: 6750:28= 242) .....	242, w tym:
w budynkach wielorodzinnych .....	203
w budynkach jednorodzinnych .....	39

### 3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań

- maksymalna liczba mieszkań: .....	110, w tym:
w budynkach wielorodzinnych: 98	
w budynkach jednorodzinnych: 12	
- minimalna liczba mieszkań: .....	100, w tym:
w budynkach wielorodzinnych: 90	
w budynkach jednorodzinnych: 10	

### 4. Zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

działalność handlowa lub usługowa nie jest planowana w projektowanych budynkach

### 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Obecnie teren inwestycji to nieurządzona zieleń wysoka i niska. Występują przede wszystkim w dużej liczbie drzewa owocowe (grusze, jabłonie, mirabelki, ałycze, śliwy, czereśnie, orzechy włoskie, wiśnie) oraz klony, topole i robinie akacjowe. Ponadto występują 2 wierzby iwy, 2 dęby szypułkowe, 3 jesiony i wiąz. W celu realizacji inwestycji planowane jest wycięcie wszystkich drzew i krzewów na terenie objętym wnioskiem. Wniosek o pozwolenie na wycinkę ze szczegółową inwentaryzacją zieleni będzie złożony po podjętej uchwale zezwalającej na lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

Teren nie posiada własnego uzbrojenia, oprócz przyłącza wodociągowego z wodociągu w ulicy Rajtarskiej. Natomiast po północnej części terenu inwestycji przebiega miejska sieć wodociągowa oraz miejska sieć kanalizacji sanitarnej.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze niezabudowanym, wody spływają w kierunku północno-zachodnim. Występują wody gruntowe o charakterze swobodnym. Zwierciadło wód gruntowych na głębokości 3,2 – 5,5 m p.p.t. Poziom wód gruntowych uzależniony jest od występujących warunków atmosferycznych. W okresach suchych można spodziewać się obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych natomiast w okresie deszczowym może dochodzić do podwyższenia poziomu wody.

Na terenie inwestycji stwierdzono występowanie następujących gruntów:

- gruntów antropogenicznych: nasypów niekontrolowanych;
- gruntów mineralnych spoistych: piasków gliniastych, pyłów piaszczystych oraz glin pylastych;
- gruntów mineralnych niespoistych: piasków drobnych, piasków średnich.

Inwestycję zakwalifikowano do II kategorii geotechnicznej. Z uwagi na obecność w podłożu gruntów wrażliwych na działanie wody zaleca się wykonywanie prac ziemnych w okresach bezdeszczowych oraz zabezpieczenie dna wykopu przed wpływem opadów atmosferycznych.

Zgodnie z SOPO, teren inwestycji nie jest zlokalizowany w zasięgu obszarów zagrożonych ruchami masowymi – osuwiskami.

Na terenie inwestycji ani też w jego pobliżu, nie występują formy ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe lub obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które wymagałyby ochrony z powodu przedmiotowej inwestycji. W granicach terenu inwestycji oraz w jego sąsiedztwie nie są zlokalizowane zabytki.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji teren będzie zabudowany zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami oraz zespołem budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, wraz z niezbędną infrastrukturą – droga wewnętrzna, parkingi, chodniki, sieci zewnętrzne i przyłącza. W związku z inwestycją mieszkaniową planowane są zmiany w istniejącej rzeźbie terenu, ale wody opadowe nie są kierowane na tereny sąsiednich nieruchomości.

Z uwagi na występujące spadki podłużne i poprzeczne oraz znaczne różnice poziomu terenu istniejącego, w celu realizacji inwestycji przewidywana jest niwelacja terenu. W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej pokazano schemat niwelacji terenu ze wskazaniem nasypów i wykopów.

W związku z tym zachodzi konieczność wykonania murów oporowych na terenie inwestycji, głównie po zachodniej stronie. Sprawdzone przesłanianie i warunki nasłonecznienia dla działek sąsiednich i nawet dla murów o maksymalnej wysokości, nie występuje oddziaływanie z tego tytułu.

#### **6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu**

Projektowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na terenie, który położony jest pomiędzy ulicą Rajtarską i projektowanym przedłużeniem ulicy Janczarskiej. Przez działki na terenie inwestycji, po stronie północnej przebiega trasa istniejących miejskich sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W celu przyłączenia inwestycji do tych sieci, wystarczy w drodze wewnętrznej zaprojektować sieci rozdzielcze z włączeniami do sieci miejskich.

Poza terenem inwestycji mieszkaniowej, po stronie północnej planowane są inwestycje infrastrukturalne będące odrębnymi zamierzeniami inwestycyjnymi. Zakres inwestycji infrastrukturalnych obejmuje budowę odcinka przedłużenia ulicy Janczarskiej w tym odcinek ulicy z chodnikami oraz z uzbrojeniem podziemnym (w tym kanalizacji deszczowej) oraz budowę sieci elektroenergetycznej i gazowej z przyłączami, przy czym sieci te przynajmniej częściowo zlokalizowane będą również na terenie inwestycji mieszkaniowej.

Budowa odcinka przedłużenia ulicy Janczarskiej realizowana będzie na podstawie umowy z Gminą Kielce - MZD Kielce, w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych. W ramach budowy tej drogi projektowana jest również przebudowa istniejących i budowa projektowanych sieci na odcinku projektowanej drogi, w tym sieć kanalizacji deszczowej oraz przebudowa odcinka istniejącego rowu odwadniającego z przepustem, co skutecznie poprawi stan odprowadzania wód opadowych z okolicznych terenów.



Po północnej stronie terenu inwestycji przebiega trasa istniejącej sieci gazowej oraz zlokalizowana jest istniejąca stacja transformatorowa. Na rysunku zagospodarowania terenu wskazano trasy sieci elektroenergetycznej i sieci gazowej od miejsc włączenia do terenu inwestycji. Zarówno sieć elektroenergetyczna jak i sieć gazowa wraz z przyłączami będą przedmiotem odrębnych zamierzeń inwestycyjnych realizowanych odpowiednio przez Polską Grupę Energetyczną (PGE) i Polską Spółkę Gazownictwa (PSG) w ramach odrębnych procedur, na podstawie umów pomiędzy inwestorem a gestorami sieci.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zapewnia możliwość przyłączenia projektowanego zespołu budynków mieszkalnych do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej i gazowej. Przebieg istniejącego i projektowanego uzbrojenia terenu pokazano na rysunku zagospodarowania terenu w załączonej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

## 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

- zapotrzebowanie na wodę ..... ok. 62 m<sup>3</sup>/dobę
- zapotrzebowanie na energię elektryczną, ..... ok. 1200 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną, z sieci MPEC..... nie dotyczy (kW)
- zapotrzebowanie na gaz ..... ok. 208 m<sup>3</sup>/h
- przewidywany sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków:
  - ścieki socjalno- bytowe ..... ilość ok. 6 m<sup>3</sup>/h; do sieci miejskiej
  - ścieki technologiczne ..... nie dotyczy (nie występują takie ścieki)
- przewidywany sposób unieszkodliwiania odpadów (stałych)  
Inwestycja mieszkaniowa w trakcie funkcjonowania będzie generowała odpady komunalne w ilości ok. 85 ton rocznie. Odpady będą segregowane i odbierane przez uprawnione firmy.
- przewidywany sposób odprowadzenia wód opadowych – ilość wód opadowych: ok. 227 dm<sup>3</sup>/s;  
Wody opadowe odprowadzane powierzchniowo oraz do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem retencji kanałowej i w razie potrzeby urządzeń retencyjnych.
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych
  - dla budynków jednorodzinnych ..... 20 - 24
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych
  - dla budynków jednorodzinnych ..... 2 mp/1 lokal
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych
  - dla budynków wielorodzinnych ..... 135 -147 (w tym 39 miejsc zależnych)

- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych  
dla budynków wielorodzinnych ..... 1,5 mp/1 lokal
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów ..... 68-74
- liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ..... 6 - 7

**b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,**

Planuje się zabudowę terenu zespołem 10 niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zespołem 12-stu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W ramach zespołu budynków wielorodzinnych projektowanych jest 10 kameralnych budynków, każdy z jedną klatką schodową. Każdy budynek posiada 4 kondygnacje nadziemne. Lokale mieszkalne zlokalizowane będą na kondygnacjach od 1-ej do 4-ej, przy czym w części przyziemia zaprojektowano garaże dla samochodów osobowych. Łączna maksymalna ilość miejsc parkingowych w garażach wynosi 118, w tym część miejsc zależnych. Na terenie zewnętrznym zaprojektowano 3 parkingi, każdy z 10 miejscami postojowymi oraz 74 miejsca parkingowe dla rowerów. Przy każdym budynku mieszkalnym jednorodzinym zaplanowano 2 miejsca postojowe (łącznie maksymalnie 24 miejsca postojowe). Projektowana ilość miejsc postojowych uwzględnia dodatkowe miejsca parkingowe dla samochodów użytkowników przebywających czasowo oraz dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, i zgodna jest z wymaganiami lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r zmieniająca Uchwałę Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce).

Na terenie inwestycji zaprojektowano też plac zabaw dla dzieci.

W zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych zaprojektowano maksymalnie 12 dwukondygnacyjnych budynków w zabudowie szeregowej. Każdy budynek jednorodzinny zawiera 1 lokal mieszkalny.

Teren inwestycji skomunikowany będzie bezpośrednio z przedłużeniem ulicy Janczarskiej za pomocą projektowanego zjazdu i chodnika. Od strony południowej zapewniony jest dostęp pieszy do ulicy Rajtarskiej.

Przewiduje się możliwość realizacji inwestycji w 2 etapach:

- 1 etap – zespół budynków wielorodzinnych, zawierającego budynki od nr 1 do nr 10, wraz z odpowiednią częścią zagospodarowania terenu i infrastruktury oraz ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego na działce nr ewid. 771/2. u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego.
- 2 etap – zespół budynków jednorodzinnych, zawierający budynki od nr 11 do nr 22, wraz z odpowiednią częścią zagospodarowania terenu i infrastruktury.

Projektowaną zabudowę przedstawiono w formie graficznej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej będącej załącznikiem do wniosku.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- Powierzchnia terenu inwestycji ..... 11 678 m<sup>2</sup>, w tym:
    - teren zabudowy wielorodzinnej ..... 10 202 m<sup>2</sup>
    - teren zabudowy jednorodzinnej ..... 1 476 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych ..... do 4 859 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia zabudowy budynków wielorodzinnych ..... do 3 970 m<sup>2</sup>
    - powierzchnia zabudowy budynków jednorodzinnych ..... do 748 m<sup>2</sup>
    - inne (mury oporowe, śmietniki, stacja trafo) ..... ok. 141 m<sup>2</sup>
  - łączna powierzchnia całkowita budynków obliczona wg aktualnie obowiązującej normy ..... maks. 14 450 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia całkowita budynków wielorodzinnych ..... maks. 12 974 m<sup>2</sup>
    - powierzchnia całkowita budynków jednorodzinnych ..... maks. 1 476 m<sup>2</sup>
  - wskaźnik intensywności zabudowy W (stosunek łącznej powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu inwestycji) ..... do 1,24
  - wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej W<sub>w</sub> (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zabudowy wielorodzinnej) ..... do 1,27
  - wskaźnik intensywności zabudowy jednorodzinnej W<sub>j</sub> (stosunek powierzchni całkowitej budynków do powierzchni terenu zabudowy jednorodzinnej) ..... do 1,0
  - powierzchnia biologicznie czynna ..... min. 25%, 2 920 m<sup>2</sup>, w tym:
    - na terenie zabudowy wielorodzinnej ..... min. 25%, 2 551 m<sup>2</sup>
    - na terenie zabudowy jednorodzinnej ..... min. 25%, 369 m<sup>2</sup>
  - wysokość budynków wielorodzinnych ..... do 13,5 m
  - wysokość budynków jednorodzinnych ..... do 7 m
  - ilość kondygnacji budynków wielorodzinnych ..... do 4
  - ilość kondygnacji budynków jednorodzinnych ..... do 2
  - geometria dachów ..... płaskie
- dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
- powierzchnia użytkowa<sup>1)</sup> parkingu P1 ..... do 245 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa<sup>1)</sup> parkingu P2 ..... do 235 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia użytkowa<sup>1)</sup> parkingu P3 ..... do 420 m<sup>2</sup>

- powierzchnia użytkowa<sup>1)</sup> garaży i mp przy budynkach jednorodzinnych ..... do 3 970 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy<sup>2)</sup> inwestycji ..... do 12 178 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia przeznaczona do przekształcenia tymczasowego ..... do 500 m<sup>2</sup>
- długość drogi wewnętrznej ..... do 230 m

<sup>1)</sup> powierzchnia użytkowa garaży wraz z powierzchnią manewrową, obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26; zm.: Dz.U.2022.1071 oraz Dz.U.2023.1724)

<sup>2)</sup> powierzchnia zabudowy określona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 z dnia 2019.09.26; zm.: Dz.U.2022.1071 oraz Dz.U.2023.1724) tj. powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja mieszkaniowa nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ:

- w zakresie rodzaju zabudowy:

powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia wynosi 12.178 m<sup>2</sup> (ok.1,22 ha), a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b) rozporządzenia, tj. 2 ha dla zabudowy mieszkaniowej położonej na obszarze nie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

- w zakresie garaży i parkingów:

łączna powierzchnia użytkowa garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą obliczona wg § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia wynosi 4.870 m<sup>2</sup>, a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 58 ppkt b) rozporządzenia, tj. 1,0 ha.

- w zakresie dróg o nawierzchni twardej:

maksymalna długość projektowanej drogi wewnętrznej wynosi 230 m, a zatem nie osiąga progu określonego w § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia, tj. 1 km.

Nadmienić przy tym należy, że planowana budowa infrastruktury poza terenem inwestycji mieszkaniowej, nie jest przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Odcinek przedłużenia ulicy Janczarskiej z uzbrojeniem podziemnym stanowi odrębne przedsięwzięcie, które będzie przedmiotem wniosku MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) i budowane będzie w ramach tej procedury. Projekt budowlany inwestycji drogowej został już wykonany i przekazany do MZD Kielce, a przedsięwzięcie to nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Sieci gazowa i elektroenergetyczna stanowią odrębne przedsięwzięcia, które będą realizowane odpowiednio przez PGE i PSG w oparciu o decyzje formalne uzyskane przez wymienione przedsiębiorstwa. Wydane przez PGE i PSG zapewnienia i warunki pozwalają stwierdzić, że budowa tych sieci w celu przyłączenia inwestycji mieszkaniowej, także nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

działki nr ewid. 1096/3, 1097/4, 1099/3, 1101/3 i 1722 oraz część działek 1102/1, 1102/2 i 1719 obręb 0023 Kielce;

numery ksiąg wieczystych:

- Dz. 1101/3 - KI1L/00105053/9;
- Dz. 1096/3, 1097/4, 1099/3 – KI1L/00149542/4;
- Dz. 1719 – KI1L/00078171/3;
- Dz. 1102/2 – KI1L/00088280/3;
- Dz. 1102/1 – KI1L/00174771/2
- Dz. 1722 – KI1L/00087818/7

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

Nie dotyczy, ponieważ inwestycje infrastrukturalne nie są przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Odcinek przedłużenia ulicy Janczarskiej z uzbrojeniem podziemnym w tym kanalizacja deszczowa będzie przedmiotem odrębnego wniosku Gminy Kielce-MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) i budowane będzie w ramach tej procedury. Natomiast sieci gazowa i elektroenergetyczna będą przedmiotem odrębnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego przez PGE i PSG.

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę składany przez PBI Samer będzie dotyczyć tylko inwestycji mieszkaniowej, która nie obejmuje zakresem robót budowlanych i nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę mogłaby wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy.

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

Nie dotyczy, ponieważ inwestycje infrastrukturalne nie są przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa. Odcinek przedłużenia ulicy Janczarskiej z uzbrojeniem podziemnym w tym kanalizacja deszczowa będzie przedmiotem odrębnego wniosku Gminy Kielce-

MZD Kielce o Zezwolenie Na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) i budowane będzie w ramach tej procedury. Natomiast sieci i/lub przyłącza gazowe i elektroenergetyczne będą przedmiotem odrębnego zamierzenia inwestycyjnego realizowanego przez PGE i PSG.

Przedmiotowy wniosek dotyczy tylko inwestycji mieszkaniowej i nie obejmuje swym zakresem uzbrojenia terenu na nieruchomościach wymagających zajęcia, o których mowa w art. 38 ustawy.

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;

Inwestycja planowana jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Kielce Południe – Obszar 1” (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza, Husarskiej), teren 1.MN.SC.1 oraz w niewielkiej części teren 1.MN.13 oraz część terenu 1.MN.15. Przeznaczenie terenu 1.MN.SC.1 wg planu to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagające scalenia i podziału, a terenu 1.MN.13 i 1.MN.15 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obu terenach dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży.

	<b>ustalenia mpzp</b>	<b>zakres, w jakim planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń mpzp</b>
1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nakazem scalenia gruntów i podziału, w całym wyznaczonym terenie 1.MN.SC.1 oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 1.MN.15	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na wskazanej we wniosku części terenu 1.MN.SC.1 (bez scalenia z pozostałymi gruntami na tym terenie)
2	geometria dachów dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: dachy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej 15°-45°; Zakaz realizacji obiektów mieszkalnych z dachami płaskimi i asymetrycznymi za wyjątkiem stropodachów zielonych, pokrytych żwirem i tarasów na dachu	dachy płaskie
3	dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: pokrycie dachu - dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek (blacho- dachówka, dachówka bitumiczna); zakaz stosowania, jako pokrycia zewnętrznego materiałów typu eternit, papa na lepiku;	pokrycie dachu: papa termozgrzewalna
4	dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: ściany budynków mieszkalnych - okładziny ścian – tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno). Zakaz stosowania okładzin typu Siding i blacha.	na części elewacji budynków zastosowano blachę na rąbek w układzie pionowym oraz metalowe ażurowe elementy dekoracyjne
5	maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy I – 1,0 (stosunek powierzchni ogólnej do powierzchni terenu inwestycji)	Powierzchnia ogólna obliczona wg algorytmu określonego w mpzp wynosi 12 550 m <sup>2</sup> , I = 1,07; Wskaźnik wg obecnie obowiązujących przepisów (jak w pk-cie 13.b) W = 1,24
6	dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: do 3 kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków – do 12 m	Wysokość budynków – do 13,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych
7	dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: budynki mieszkalne lokalizować we frontowej części działki budowlanej,	Budynki mieszkalne zlokalizowane na całym terenie objętym wnioskiem, również w głębi działek poza frontową ich częścią.
8	dla terenów 1.MN.SC.1 i 1.MN.13: wysokość do okapu lub gzymsu do 7,5 m	Wysokość do górnej krawędzi gzymsu do 13,5 m

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;

Dla obszaru, na którym zlokalizowany jest teren inwestycji, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”, przeznaczenie terenu to: „tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi”.

Ponieważ studium nie definiuje pojęcia „zabudowy o niskiej intensywności” przyjęto interpretację takiej zabudowy z uzasadnieniem bazującym na ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych dla obszarów o takich samych wymaganiach „studium”.

W tym samym obszarze „studium” zlokalizowane są też sąsiednie tereny oznaczone w mpzp 3.MW.1 i 2.MW.1, dla których wskaźnik intensywności zabudowy określono do 2,0, natomiast wysokości zabudowy odpowiednio do 18m i do 15m oraz do 5 i do 4 kondygnacji nadziemnych. Zabudowę o wskaźniku intensywności wynoszącym do 2,0, można zatem sklasyfikować jako zabudowę niskiej intensywności.

Parametry planowanej inwestycji: wskaźnik intensywności zabudowy do 1,24, wysokość budynków do 13,5 m i do 4 kondygnacji nadziemnych. Mając powyższe na uwadze, planowana inwestycja w postaci zespołu niskich budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie jest sprzeczna z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”.

Teren dotyczący wnioskowanej inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2022 z dnia 17 lutego 2022 r w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce, zmieniona Uchwałą Rady Miasta Kielce NR LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r.)

#### 13.1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 i pkt 5 Ustawy, zapewniony będzie poprzez infrastrukturę planowaną do realizacji: projektowanym zjazdem z projektowanego przedłużenia ulicy Janczarskiej. Zgodnie z podpisaną umową nr 2 zawartą dnia 12.05.2020 r. z Gminą Kielce (MZD Kielce), PBI Samer zobowiązało się do wykonania zadania pn.: „Budowa przedłużenia ul. Janczarskiej w Kielcach”, w tym: projektu budowlanego oraz kompletu dokumentacji niezbędnych do uzyskania decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID), a następnie wykonania robót budowlanych polegających na budowie odcinka drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzen-

nego symbolem 1.KDL.3. Obecnie wykonany już jest projekt budowlany inwestycji drogowej, uzgodniony przez MZD Kielce i przekazany w celu złożenia wniosku o wydanie decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej. Inwestycja polegająca na budowie opisanego odcinka drogi, nie jest przedmiotem tego samego zamierzenia inwestycyjnego co inwestycja mieszkaniowa.

W załączeniu pismo MZD Kielce z dnia 06.11.2023 r. znak: WD.RDO.426.77.2022.MS potwierdzające bezpośredni dostęp inwestycji mieszkaniowej do drogi publicznej.

### **13.2. Zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej**

Inwestycja posiada dostęp do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Sieci te przebiegają przez północną część terenu inwestycji. Potwierdzeniem dostępu do sieci wodno-kanalizacyjnych są załączone do wniosku: oświadczenie Wodociągów Kieleckich z dnia 05.10.2023 r. znak: TT/2023/2070 potwierdzające możliwość przyłączenia inwestycji do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z dnia 28.09.2023 r. znak: WT.RIK.613.1.79.2023.ŁŁ, określające warunki i możliwość przyłączenia inwestycji do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

### **13.3. Zapewnienie dostępu do sieci elektroenergetycznej i gazowej**

Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie oświadczenia PGE o zapewnieniu dostaw energii i możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej – pismo PGE Dystrybucja SA Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Kielce z dnia 02.22.2023 r. znak:22-I2/WZD/00801/L.dz. 15164/2023.

Inwestycja posiada dostęp do istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w ulicy Janczarskiej na działkach przylegających od północy do terenu inwestycji. Dostęp potwierdza załączone do wniosku pismo PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach znak:

WA00/0000129986/00001/2023/00000 z dnia 15.11.2023 r. zawierające oświadczenie o możliwości przyłączenia inwestycji do sieci gazowej.

### **13.4. Odległość od przystanku komunikacyjnego**

Odległość inwestycji od najbliższego przystanku komunikacyjnego w ulicy Ściegiennego wynosi 350 m zgodnie z **załącznikiem nr 10a**, na którym pokazano odległość i drogę dojścia do obiektu: ciągiem pieszym (działki nr ewid. 1099/2, 1101/2) planowanym do realizacji w ramach budowy odcinka przedłużenia ulicy Janczarskiej, planowanym do realizacji ciągiem pieszym w drodze wewnętrznej (działki nr ewid. 1104/8, 1149 i cz. 1112/3) oraz istniejącym chodnikiem ulicy Ściegiennego. Zgodnie z powyższym spełnione są wymagania art. 17 ust. 2 pkt 1. ustawy, wg których odległość ta powinna być nie większa niż 500 m. Do wniosku załączono pismo MZD Kielce z dnia 15.11.2023 r. znak: WT.RGE.414.25.2023.ES oraz porozumienie nr 1/2024 z dnia 05.02.2024 r. i Aneks



nr 1 z dnia 19.04.2024 r. zawarte pomiędzy inwestorem i MZD Kielce, w sprawie budowy drogi dla pieszych, które potwierdzają dostęp pieszy od terenu inwestycji do ulicy Ściegiennego poprzez projektowany chodnik w drodze wewnętrznej.

### 13.5. Odległość od szkoły podstawowej

Inwestycja zlokalizowana jest w odległości 950 m od drzwi wejściowych do Szkoły Podstawowej nr 9 przy ulicy Dygasińskiego – zgodnie z **załącznikiem nr 12**, na którym pokazano odległość i drogę dojścia do obiektu. Na odcinku od terenu inwestycji do ulicy Chodkiewicza wymóg został spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji tj. chodnikiem projektowanym w ramach budowy odcinka przedłużenia ulicy Janczarskiej. Inwestycja polegająca na budowie przedłużenia ulicy Janczarskiej stanowi odrębne zamierzenie inwestycyjne. Obecnie wykonany już jest projekt budowlany inwestycji drogowej, uzgodniony przez MZD Kielce i przekazany w celu złożenia wniosku o wydanie decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej.

Zgodnie z powyższym spełnione są wymagania art. 17 ust. 2 pkt 2) ustawy, wg którego odległość ta powinna być nie większa niż 1500 m. Do wniosku załączono pismo Prezydenta Miasta Kielce z dnia 14.11.2023 r. znak: EKS- I.4424.1.185.2023, które potwierdza możliwość przyjęcia przez w/w szkołę nowych uczniów w wymaganej liczbie. Liczba uczniów obliczona zgodnie z algorytmem podanym w ustawie wynosi co najmniej 17-stu uczniów (nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców, która wynosi 242 osób – vide pkt 2 wniosku).

### 13.6. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego oraz zapewnienie dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Powierzchnia biologicznie czynna zapewniona wg założeń projektowych wynosi:

powierzchnia biologicznie czynna łącznie .....	min. 25%, 2 920 m <sup>2</sup> , w tym:
na terenie zabudowy wielorodzinnej .....	min. 25%, 2 551 m <sup>2</sup>
na terenie zabudowy jednorodzinnej .....	min. 25%, 369 m <sup>2</sup>

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 Ustawy dla inwestycji mieszkaniowej należy zapewnić minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić powinien ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4. Natomiast zgodnie z ust. 4b cytowanego artykułu obowiązek ten nie dotyczy: budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4. W związku z powyższym projektowany jest ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego poza terenem inwestycji, którego powierzchnia i odległość od inwestycji

mieszkańcovej spełnia wymagania określone w art. 17 ust. 4 ustawy i będzie on realizowany jako inwestycja towarzysząca.

Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w odległości 550 m od projektowanego ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego na działce nr ewid. 771/2 u zbiegu ulic Czarnieckiego, Janczarskiej i Zółkiewskiego, który realizowany będzie w ramach inwestycji towarzyszącej. W graficznym **załączniku nr 13** pokazano odległość i drogę dojścia do obiektu. Na odcinku od terenu inwestycji do ulicy Chodkiewicza wymóg został spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji tj. chodnikiem projektowanym w ramach budowy odcinka przedłużenia ulicy Janczarskiej, który stanowi odrębne zamierzenie inwestycyjne.

Zgodnie z powyższym spełnione są wymagania art. 17 ust. 4 ustawy, wg których odległość ta powinna być nie większa niż 1500 m. Powierzchnia opisanego terenu wypoczynku i rekreacji wynosi ok. 2 500 m<sup>2</sup>. Zatem spełnione są wymagania standardów ustawy i lokalnych standardów urbanistycznych, wg których powierzchnia ta powinna stanowić co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców zabudowy wielorodzinnej oraz wskaźnika wynoszącego 4, czyli wymagana powierzchnia wynosi 812 m<sup>2</sup> (203x4).

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane  
**SAMER SP. Z O.O.**  
25-411 Kielce, ul. Wileńska 2  
NIP 959-15-43-517, REGON 292679637

PREZES ZARZADU

*Stawomir Głasek*

## II. INFORMACJE DOT. INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ:

### 1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać

Granice terenu objętego wnioskiem zaznaczono linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami od A do E. Obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do działki nr ewid. 771/2 – granice obszaru oddziaływania pokrywają się z granicami działki i terenu objętego wnioskiem.

### 2. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu

Teren na dzień dzisiejszy to niezagospodarowany, zaniedbany obszar porośnięty w sposób niekontrolowany roślinnością, głównie krzewami, trawami oraz drzewami. Działka położona u zbiegu ulic Janczarskiej, Czarnieckiego i Żółkiewskiego z trzech stron graniczy z przyległymi ulicami, od strony północnej przestrzeń zamyka teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na działce zlokalizowana jest stacja transformatorowa.

Na terenie inwestycji ani też w jego pobliżu, nie występują formy ochrony przyrody, rodzinne ogrody działkowe lub obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które wymagałyby ochrony z powodu przedmiotowej inwestycji. W granicach terenu inwestycji oraz w jego sąsiedztwie nie są zlokalizowane zabytki.

### 3. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu

Projektowana inwestycja towarzysząca zlokalizowana będzie na działce nr ewid. 771/2, która położony jest pomiędzy ulicami Janczarską, Czarnieckiego i Żółkiewskiego. Na działce zlokalizowana jest stacja transformatorowa i przebiegają trasy linii kablowych niskiego napięcia. Koncepcja parku kieszonkowego zakłada wykonanie oświetlenia zewnętrznego, w związku z czym wymagane jest włączenie oświetlenia projektowanego do istniejącego oświetlenia ulicznego.

Budowa parku kieszonkowego realizowana będzie na podstawie porozumienia z Gminą Kielce. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzić należy, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zapewnia możliwość przyłączenia projektowanego oświetlenia zewnętrznego parku do istniejącego oświetlenia ulicznego. Przebieg istniejącego i projektowanego uzbrojenia terenu pokazano w koncepcji zagospodarowania terenu.

### 4. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej

- a) zapotrzebowanie 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 – *nie dotyczy*
- dostęp do sieci oświetlenia zewnętrznego: z istniejącej szafy oświetlenia ulicznego.

- b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

W wyniku realizacji planowanej inwestycji towarzyszącej teren zostanie przebudowany na ogólnodostępny teren rekreacji i wypoczynku w formie parku kieszonkowego. Założeniem inwestycji jest zachowanie jak najwięcej z istniejącej roślinności, uporządkowanie jej oraz uzupełnienie nowymi nasadzeniami.

Układ komunikacyjny i przestrzenny parku kieszonkowego, kształtem przypomina serce, ponieważ intencją inwestora jest stworzenie przytulnej sąsiedzkiej przestrzeni, otwartej i dostępnej dla wszystkich, która ożywiona przez mieszkańców w przyszłości stanie się bijącym sercem lokalnej społeczności.

Program funkcjonalny parku oferuje szeroką gamę możliwości spędzania czasu. Główną atrakcją miejsca będzie plac zabaw w przykładowej aranżacji: huśtawka, zjeżdżalnia, bujak, piaskownica, drążki która zapewni możliwość zabawy dzieciom w różnym wieku. Dla opiekunów dzieci zaplanowano miejsce do obserwacji dzieci i odpoczynku. W centralnym punkcie parku zaprojektowano mini skwer z ławkami oraz stolikami do gry w szachy. Dodatkowym miejscem rekreacji jest strefa piknikowa z miejscem do organizacji grilla i altaną. Śladem istniejącej wydeptanej ścieżki zaprojektowano główną aleję parku, która będzie zachęcającą do wejścia osią urbanistyczną oraz drogą do obsługi porządkowej terenu. Przy alejkach rysujących swoim przebiegiem serce, umiejscowiono ławki zwrócone widokowo na lokalny istniejący zagajnik, który wzbogaci się o nowe nasadzenia. Roślinność istniejąca i projektowana, oprócz walorów przyrodniczych, będzie pełnić funkcję buforową od ulic i bloku oraz ukryć istniejącą stację trafo. Projektowane zagospodarowanie parku przedstawiono w formie graficznej w **koncepcji zagospodarowania terenu** będącej załącznikiem do wniosku.

- c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- |   |   |
|---|---|
| – Powierzchnia terenu inwestycji .....                            | 2 476 m <sup>2</sup> w tym:               |
| powierzchnia terenu ozn. w mpzp ZP1 .....                         | 2 071 m <sup>2</sup>                      |
| powierzchnia terenu ozn. w mpzp U2 .....                          | 405 m <sup>2</sup>                        |
| – powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych (istn. stacja trafo) | ok. 15 m <sup>2</sup>                     |
| – powierzchnia biologicznie czynna .....                          | ok. 70%, min. 1 750 m <sup>2</sup> w tym: |

na terenie ZP1 .....	ok. 65%,	min. 1 350 m <sup>2</sup>
na terenie U2 .....	100%,	405 m <sup>2</sup>
– powierzchnie utwardzone .....		do 726 m <sup>2</sup>

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja towarzysząca nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją towarzyszącą;

działka nr ewid. 771/2 obręb 0023 Kielce; księgi wieczystej brak.

6. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 – nie dotyczy
7. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona – przedmiotowy wniosek dotyczy tylko inwestycji towarzyszącej i nie obejmuje swym zakresem nieruchomości wymagających zajęcia, o których mowa w art. 38 ustawy.
8. 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;

Inwestycja towarzysząca planowana jest na terenie, dla którego obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK” Data uchwalenia 20.07.2023 Nr uchwały LXXIX/1612/2023. Na działce 771/2 wyznaczono w planie dwa tereny: ZP1 i U2.

Przeznaczenie terenu ZP1: teren publicznej zieleni urządzonej przy czym dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych (w tym urządzeń rekreacyjnych), sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych dla rowerów, zieleni urządzonej, placów i skwerów;

Przeznaczenie terenu U2: teren usług związanych z żywnością oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego przy czym dopuszcza się realizację:

obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych (w tym urządzeń rekreacyjnych), sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych dla rowerów, parkingów, zieleni urządzonej, placów i skwerów;

	ustalenia mpzp	zakres, w jakim planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń mpzp
1	teren usług związanych z wyżywieniem oraz usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, w całym wyznaczonym terenie U2	Brak obiektów usług zgodnie z ustaleniami planu
2	dla terenu ZP1: udział terenu biologicznie czynnego: minimalnie 70%,	Projektowany udział terenu biologicznie czynnego: ok. 65%

9. 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;

Dla obszaru, na którym zlokalizowany jest teren inwestycji, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”, przeznaczenie terenu to: „tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi”.

Tereny rekreacji i wypoczynku w tym placu zabaw powinny towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej, zatem planowane wykonanie parku kieszonkowego nie jest sprzeczne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kielce”.

Teren dotyczący wnioskowanej inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

10. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym miasta Kielce (Uchwała Rady Miasta Kielce nr LVII/1128/2012).

10.1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej

Działka nr 771/2 przylega bezpośrednio do istniejących pasów drogowych ulic Czarnieckiego, Janczar-skiej i Żółkiewskiego.

10.2. Zapewnienie dostępu do sieci oświetlenia ulicznego

Inwestycja posiada dostęp do sieci oświetlenia ulicznego na podstawie wydanych przez MZD Kielce warunków technicznych pismo MZD Kielce z dnia 06.10.2023 r. znak:WT.RIO.4020.22.2023.SJ.

Istniejąca szafa oświetlenia ulicznego zlokalizowana jest w pasie drogowym ulicy Janczar-skiej przylegającym do działki nr 771/2.

PREZES ZARZĄDU

*Sławomir Głasek*

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane

**SAMER SP. Z O.O.**

25-411 Kielce, ul. Wileńska 2

NIP 959-15-43-517, REGON 292679637 **21**