

Rm-11.672.1.7 2024

p. Dyr. A. Dmurek
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Lubasz Syska

p. Prez. A. Syska
PREZYDENT MIASTA

Agata Wojda



mgr Paulina Strojna

wnioskodawca/inwestor:

Romantica sp. z o.o.

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

NIP: 9592023843 REGON: 383379416 KRS: 0000786733

reprezentowana przez pełnomocnika:

Marcina Kamińskiego

adres do korespondencji i dane kontaktowe:

Marcin Kamiński tel. +48 602 479725

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

kb@architekci.kielce.pl

otobiście



Piotr Helmer
DYREKTOR WYDZIAŁU

Anna Dwurnik
11.10.2024

Anna Misaczyk



Rada Miasta Kielce

za pośrednictwem **Prezydenta Miasta Kielce**

ul. Rynek 1, 25-303 Kielce

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

w oparciu o postanowienia ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Działając w imieniu inwestora – ROMANTICA SP. Z O.O. z (pełnomocnictwo z dnia 01.10.2024 w załączniku), na podstawie art.7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.2018.1496 z 7 sierpnia 2018r. ze zmianami), w dalszej części wniosku zwanej Ustawą, wnoszę o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej zamierzenie budowlane pn.:

'Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wyodrębnioną częścią usługową oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 51/1 i 51/2 przy ulicy Panoramicznej/Czarnowskiej w Kielcach [obręb 0016]'

UZASADNIENIE:

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

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji:

51/1 i 51/2 obręb 0016 Kielce – ZAŁĄCZNIK C.1 i C.2 oznaczone literami **ABCDE-A**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

– całość terenu przeznaczona na bliźniaczą inwestycję mieszkaniową, działki 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 Kielce (w zakresie wzajemnych powiązań wysokościowych i materiałowych oraz wyposażenia w elementy małej architektury dotyczących zagospodarowania ogólnodostępnej przestrzeni pomiędzy budynkami, realizacji wykopów w związku z zabudową w granicy podziemnej części budynku oraz warunków przesłaniania i nasłonecznienia), przy czym inwestorzy doszli między sobą do porozumienia co do kształtowania zabudowy obu inwestycji w sposób gwarantujący wzajemne zachowanie wymaganej odległości budynków zarówno w zakresie przesłaniania jak i nasłonecznienia planowanych lokali mieszkalnych.

– pas drogowy ulicy Panoramicznej, działki 131/8, 131/10, cz. 133/6, 133/11 obręb 0016 Kielce, oraz pas drogowy ulicy Czarnowskiej, cz. działek 46/2, 46/4 obręb 0016 Kielce, (w zakresie przebudowy ulicy, budowy zjazdu, usunięcia kolizji sieci uzbrojenia terenu i budowy przyłączy oraz powiązań wysokościowych i materiałowych), przy czym wskazany zakres oddziaływania pokrywa się z zakresem planowanej przebudowy ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej planowanej do realizacji w trybie odrębnym na podstawie umowy z zarządcą drogi;

– pas terenu szerokości do ~0,5 do 14,5 m wzdłuż granicy wschodniej, cz. działek 55/5, 87/1, 87/2 obręb 0016 Kielce, (w zakresie zabudowy w granicy oraz kolizji z istniejącym ogrodzeniem oraz potencjalnym obszarem przesłaniania w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania tego terenu);

Działki stanowiące teren inwestycji wraz z oznaczeniem obszarów na które inwestycja będzie oddziaływać została przedstawiona w formie graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:750 w ZAŁĄCZNIKU C.1. Sposób wyznaczenia obszaru oddziaływania pokazano w formie opisowej i graficznej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej – ZAŁĄCZNIK A. Licencja mapy – ZAŁĄCZNIK C.4.

Inwestycja realizowana będzie poza terenami podlegającymi ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową o których mowa w art.5 Ustawy.

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

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	8 000.0 m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	9 995.0 m ²

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

minimalna (planowana) liczba mieszkań	99
maksymalna (planowana) liczba mieszkań	195

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

W projektowanym budynku przewiduje się działalność handlową i usługową w formie wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej. Na taką działalność przewiduje się przede wszystkim kondygnację parteru (lokale handlowe, gastronomiczne itp.) funkcjonującą w powiązaniu z planowanym placem o charakterze publicznym oraz okolicznymi dojściami pieszymi wokół budynku. Dopuszcza się także lokalizację lokali przeznaczonych na działalność usługową (np. biura, lokale przeznaczone pod najem krótkoterminowy) na kondygnacjach 2 do 5 – tzw. 'mixed use'.

Zgodnie z art. 3 Ustawy, planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może być mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań. W

związku z tym należy przyjąć, że planowana powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową w projektowanym budynku stanowić będzie nie mniej niż 5% planowanej minimalnej powierzchni mieszkań tj. 400m² (5% z 8000m²) i nie więcej niż 20% maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej mieszkań tj. 1995m² (do 20% z 9995m²).

planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych lub usługowych	400.0 m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych lub usługowych	1 995.0 m ²

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

Planowany sposób zagospodarowania działek stanowiących teren inwestycji w sposób graficzny przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU C.2. Budynek dawnego kina 'Romantica' wraz z przylegającym zagospodarowaniem terenu przeznaczają się do wyburzenia. Na uwolnionym terenie powstanie zabudowa zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną – ZAŁĄCZNIK A.

Pierwotnie teren inwestycji, wraz z sąsiednim parkingiem, stanowiły wspólny kompleks popularnego kina komunikacyjnie obsługiwany z ulicy Panoramicznej. Likwidacja kina doprowadziła do zmian właścicielskich i rozdzielenia spójnego zagospodarowania tego terenu. Obecnie właściciele doszli do porozumienia co do nowego zagospodarowania tego zdewastowanego urbanistycznie i funkcjonalnie obszaru. Na sąsiednich działkach (parking) planowana jest bliźniacza inwestycja mieszkaniowa. Uzgodniona została spójna koncepcja budynków, które łącznie stanowić będą lokalną dominantę urbanistyczną – swoistą wizytówkę miasta. W wyniku porozumienia inwestorów, pomiędzy budynkami zostanie zaprojektowany ogólnodostępny plac o charakterze miejskim poprzez który kanalizowany będzie popularny ciąg pieszy łączący wyremontowany kompleks dworca autobusowego z centrum miasta.

W związku z planowaną realizacją budynku wystąpią kolizje z istniejącymi elementami uzbrojenia terenu. Część tej infrastruktury, służąca dotychczasowemu zagospodarowaniu działek zostanie usunięta. Pozostałą infrastrukturę przeznacza się do przebudowy. Nastąpi ona na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci i będzie realizowana, zgodnie z art.1 pkt 2 Ustawy, w trybie odrębnym na zasadach ogólnych. Zakłada się, że kolidujące z budynkiem podziemne uzbrojenie terenu zostanie przebudowane w ramach planowanej rozbudowy fragmentu ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej, która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora z zarządcą drogi, której kopia stanowi ZAŁĄCZNIK D.1.2 do niniejszego wniosku.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie działki, w pasie drogowym ulic Czarnowskiej i Panoramicznej znajdują się wszystkie, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania planowanego budynku sieci infrastruktury technicznej. Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia które stanowią ZAŁĄCZNIKI D.2-5:

- dostęp do sieci wodociągowej – z istniejącego wodociągu rozdzielczego \varnothing 100 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Czarnowskiej (działka nr ewid. 46/13) lub alternatywnie z istniejącego wodociągu rozdzielczego \varnothing 100 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Panoramicznej (działka nr ewid. 133/9) poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie do istniejącego kanału sanitarnego \varnothing 250 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Czarnowskiej (działka nr ewid. 46/13) lub alternatywnie z istniejącego kanału sanitarnego \varnothing 200 zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Panoramicznej (działka nr ewid. 133/9) poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci kanalizacji deszczowej – odprowadzenie do kanału kanalizacji deszczowej zlokalizowanej na terenie inwestycji poprzez projektowane przyłącze na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci energetycznej – nowoprojektowana stacja SN/nN na terenie inwestycji poprzez projektowane przyłącze ze stacji ZURT 457 na warunkach gestora sieci;
- dostęp do sieci ciepłowniczej – z istniejącej w rejonie ulicy Panoramicznej sieci ciepłowniczej poprzez projektowane przyłącze zgodnie z zapewnieniem gestora sieci.

Powiązania inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:750 na ZAŁĄCZNIKU C.3.

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

a) zapotrzebowanie na wodę, energię, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, sposób zagospodarowywania odpadów

- zapotrzebowanie na media

Przewidywane zapotrzebowanie planowanej inwestycji na media:

zapotrzebowanie na wodę (łącznie do celów: bytowych, technologicznych i p. poż. / Q_{dmax})	112.5 m ³ /dobę
ścieki socjalno-bytowe	45.5 m ³ /dobę
zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa)	817.98 kW
zapotrzebowanie na ciepło (łączna moc cieplna na potrzeby: ogrzewania, ciepłej wody i wentylacji)	1050 kW

- niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych

Nie mniej niż minimalna ilość ustalona zgodnie ze wskaźnikiem dla inwestycji mieszkaniowych lokalizowanych w strefie zabudowy śródmiejskiej wskazanym w Ustawie w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę i nie więcej niż 195, tj. maksymalnej przewidzianej ilości lokali mieszkalnych.

W ramach określonej wyżej niezbędnej liczby miejsc postojowych zostaną zapewnione miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilości minimum 4% liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Wszystkie miejsca zlokalizowane zostaną we wbudowanym garażu na kondygnacjach podziemnych budynku. Ustawa ani lokalne standardy urbanistyczne nie stawiają wymogu zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych dla działalności handlowej lub usługowej.

minimalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	99
w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:	4
maksymalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych	195
w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:	8

- sposób zagospodarowania odpadów

Przewidywane odpady stałe wynikające z użytkowania budynku (lokali mieszkalnych i handlowych lub usługowych) to tradycyjne odpady komunalne. Zbierane indywidualnie odpady gromadzone będą w odpowiednich kontenerach selektywnych, umieszczonych w wydzielonym w budynku pomieszczeniu i wywożone w systemie zorganizowanym przez odpowiednie służby na miejskie składowisko, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie warunkami gospodarowania odpadami w Gminie Kielce. Zakłada się rozdzielenie pojemników na odpady na potrzeby lokali mieszkalnych i lokali handlowych lub usługowych. Przyjęto szacunkową ilość odpadów generowanych tygodniowo na podstawie:

- planowanej maksymalnej liczby mieszkańców:
 $357 * 60l$ tygodniowo na osobę = 21 420l
- planowanej maksymalnej powierzchni użytkowa lokali handlowych lub usługowych:
 $1\ 995.0\ m^2 * 5l$ tygodniowo na $1m^2$ = 9 975l

Łączna ilość odpadów generowanych tygodniowo w budynku wyniesie ~31 395 litrów, co przy częstotliwości wywozu 6x w tygodniu wymaga zapewnienia 5 typowych kontenerów o pojemności 1100l.

b) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowany sposób zagospodarowania działek stanowiących teren inwestycji w sposób graficzny przedstawiono na ZAŁĄCZNIKU C.2 oraz w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej ZAŁĄCZNIK A do niniejszego wniosku.

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

Klasyfikacja (PKOB): **1122** – budynek mieszkalny, wielomieszkaniowy

Kategoria budynku: **XIII** – pozostałe budynki mieszkalne (funkcja podstawowa – przeważająca)

Funkcje uzupełniające (m.in. biura/handel/usługi/gastronomia, stanowiące od 5% do 20% pow. użytkowej mieszkań - funkcji podstawowej) – kategoria XVI i XVII.

Grupa wysokościowa: **WW** – budynek wysokościowy

Powierzchnia terenu inwestycji (pow. działek ewid. nr 51/1 i 51/2) – **1939m²**

Powierzchnia podlegająca przekształceniu – 100% powierzchni działek tj. **1939m²**

Powierzchnia biologicznie czynna (minimalna) – **242.38m²** co stanowi 12.5% powierzchni terenu inwestycji. Współczynnik przyjęto dla inwestycji lokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej – zgodnie z art.17 ust.4d pkt.1 Ustawy. Orientacyjna powierzchnia na stropodachach (nad 5 i 21 kondygnacją oraz na zadaszeniu przestrzeni technicznej wokół trzonu windowego) który można urządzić w formie dachu zielonego wynosi ~760m² i jest wystarczająca do zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej:
(50% z 760.00 m² = 380.00 m² > 242.38 m²).

Wysokość budynku/Liczba kondygnacji nadziemnych – **21**

Geometria dachu – **dach płaski** o kącie nachylenia do 10°, częściowo urządzony jako pow. biologicznie czynna.

Garaż wielostanowiskowy, zamknięty, wbudowany na kondygnacjach poniżej parteru (2 do 3 kondygnacji podziemnych – w zależności od ostatecznie przyjętego modelu parkingowego). Orientacyjna powierzchnia zewnętrzna pojedynczej kondygnacji garażu ~1939m².

Szczegółowe parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej (w tym charakterystyczne dane i wymiary, rozplanowanie na działce budowlanej, rozwiązania materiałowe, techniczne i funkcjonalne oraz powiązanie z istniejącą zabudową sąsiednią) zgodnie z załączoną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną (ZAŁĄCZNIK A).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **planowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.**

Zgodnie z ww. rozporządzeniem do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in.:

- zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowaną na terenach nie objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy oraz formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (20 000m²).
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, lokalizowane na terenach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ustawy, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha (10 000m²).

Powierzchnia terenu inwestycji, a więc także maksymalna możliwa **powierzchnia zabudowy planowanego do realizacji budynku**, wynosi 1939m² i **jest mniejsza niż 2 ha**. **Powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego** (w rozumieniu przywołanego rozporządzenia) wyniesie nie więcej niż 5 817m² i **będzie mniejsza niż 1 ha**. Na terenie inwestycji nie przewiduje się realizacji innych (w tym zewnętrznych) miejsc postojowych.

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

Nie dotyczy. – zgodnie z art. 17 ust. 4b pkt. 2 Ustawy, dla inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w

obszarze zabudowy śródmiejskiej nie ma obowiązku zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej.

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

- działka numer ewidencyjny 51/1 obręb 0016 – KW: KI1L/00072836/1
- działka numer ewidencyjny 51/2 obręb 0016 – KW: KI1L/00072836/1

10. 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 ustawy [art.7 ust.7 pkt 9]

Nie dotyczy – Planowana inwestycja nie wywoła skutku o którym mowa w art.35 ust 1.

Przyłącza oraz usunięcie kolizji z podziemnym uzbrojeniem terenu zostaną (na podstawie art. 1 pkt. 2 Ustawy) wykonane na zasadach ogólnych tj. w ramach wzajemnego porozumienia z inwestorem bliźniaczej inwestycji mieszkaniowej planowanej do realizacji na działkach 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 obręb 0016 Kielce (ZAŁĄCZNIK D.1.3) oraz w ramach planowanej przebudowy fragmentu ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej, która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora zawartej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych (ZAŁĄCZNIK D.1.2). Potencjalne trasy przyłączy do budynku nie powodują innych ograniczeń o których mowa w art.35 ustawy i nie wymagają dalszych zgód właścicieli nieruchomości sąsiednich.

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

Nie dotyczy – Planowana inwestycja nie wymaga zajęcia terenów śródlądowych dróg płynących ani obszarów kolejowych na potrzeby budowy/przebudowy sieci uzbrojenia terenu.

Potencjalne przejście sieci uzbrojenia terenu związane z inwestycją mieszkaniową (w tym usunięcia kolizji) przez pas drogowy ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej będzie realizowane na zasadach ogólnych w trybie odrębnym w ramach planowanej przebudowy fragmentu ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej, która realizowana będzie na podstawie umowy inwestora zawartej z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych (ZAŁĄCZNIK D.1.2).

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

Nie dotyczy – dla wnioskowanego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

13. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego [art.7 ust.7 pkt 12]

- zgodność z planem ogólnym gminy

Na dzień złożenia wniosku w gminie Kiece nie obowiązuje plan ogólny. W myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [art. 64 pkt. 2], 'do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą [...], przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [...]'.
W obowiązującym dla gminy Kielce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy, teren przedmiotowej inwestycji leży w obszarze opisanym jako 'tereny zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych oraz mieszkaniowej'. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ww. zapisem studium.

Zgodnie z art. 63 wyżej przywołanej ustawy, 'do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin [...] – są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą'.

- brak sprzeczności z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Nie dotyczy – teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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

Na potrzeby wykazania spełnienia warunków lokalizacji przyjęto następujące dane:

- Na podstawie danych GUS [<https://kielce.stat.gov.pl/kielce-ii/>] liczba mieszkańców Kielc (według stanu na dzień 30.06.2023) wynosi ~ **183 100**;
- **Liczbę mieszkańców inwestycji mieszkaniowej** wyliczono w następujący sposób:
 $9\,995.0\text{ m}^2$ (maksymalna planowana powierzchnia mieszkalna) / 28 m^2 = 356.96 /przyjęto **357 osób**;
- Wymaganą **powierzchnię terenów wypoczynku** oraz rekreacji lub sportu wyliczono w następujący sposób:
 357 (liczba mieszkańców) * 4 m^2 = **1 428 m²**;
- **Liczbę nowych uczniów** w szkole podstawowej wyliczono w następujący sposób:
 7% z 357 (liczba mieszkańców) = 24.99 /przyjęto **25 uczniów**.

Wymagane odległości (liczone jako dojście piesze za pośrednictwem ogólnodostępnych ciągów pieszych albo pieszo-jezdnych) do przystanku komunikacyjnego szkoły podstawowej, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu (a także ich powierzchnię) określono za pomocą ogólnodostępnych narzędzi informatycznych [System Informacji przestrzennej Miasta Kielce, portal internetowy Google Maps].

a) Odpowiedni dostęp do drogi publicznej

Warunek spełniony

Teren inwestycji na którym planowana jest inwestycja mieszkaniowa ma bezpośredni dostęp do pasa drogowego (dróg publicznych) ulic Czarnowskiej oraz Panoramicznej. Z ulica Czarnowskiej, w związku z lokalizacją przystanków komunikacji miejskiej bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji oraz realizowaną obsługą komunikacyjną dworca autobusowego, nie można realizować zjazdu. Pierwotnie teren inwestycji wraz z sąsiednim parkingiem, na którym planowana jest bliźniacza inwestycja mieszkaniowa, stanowił wspólny kompleks popularnego kina komunikacyjnie obsługiwany z ulicy Panoramicznej poprzez 2 istniejący zjazdy. Po likwidacji kina nastąpiły zmiany własnościowe w wyniku których działki na których zlokalizowany jest budynek dawnego kina formalnie pozbawione zostały zjazdu (wjazd na wciąż funkcjonujący parking został ograniczony przez wprowadzenie systemu opłat). Wobec porozumienia z właścicielem pozostałych działek tworzących pierwotny kompleks kina 'Romantica', w ramach którego inwestorzy wspólnie wystąpili do Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach z wnioskiem o ustalenie warunków obsługi komunikacyjnej obu planowanych inwestycji mieszkaniowych, zawarta została umowa ws przebudowy ulicy Panoramicznej z której realizowana będzie dostęp do drogi publicznej (poprzez odrębne zjazdy). Parametry ulicy Panoramicznej zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej. Minimalna wymagana szerokość drogi (nie mniejsza niż 6m), na podstawie art.17 ust.5 Ustawy, zostanie zapewniona w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji, zgodnie z zawartą umową, która stanowi ZAŁĄCZNIK D.1.2 do niniejszego wniosku. Informacja o dostępie do drogi publicznej i warunkach obsługi komunikacyjnej stanowi ZAŁĄCZNIK D.1.1.

b) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej

Warunek spełniony

Sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna w pasie drogowym ulic Panoramicznej i Czarnowskiej na wysokości terenu inwestycji.

Techniczne warunki przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D.2

c) Dostęp do sieci elektroenergetycznej

Warunek spełniony

Sieć elektroenergetyczna w pasie drogowym ulicy Czarnowskiej na wysokości terenu inwestycji prowadzona do nowoprojektowanej stacji SN/nN na terenie inwestycji ze stacji ZURT 457.

Techniczne warunki przyłączenia – ZAŁĄCZNIKI D.3.

d) Dostęp do innych sieci uzbrojenia terenu

Warunek spełniony

Na potrzeby planowanej inwestycji zakłada się wykonanie przyłączy do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz kanalizacji deszczowej (odpowiednio – ZAŁĄCZNIKI D.4 i D.5).

e) Dostępność przystanku komunikacyjnego

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od przystanku komunikacji miejskiej wynosi 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od przystanku komunikacji miejskiej.

Warunek spełniony

Odległość do najbliższego przystanku komunikacji miejskiej (ulica Czarnowska) wynosi ~5m

Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E.1.

f) Dostęp do szkoły podstawowej

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od szkoły podstawowej w której istnieje możliwość przyjęcia nowych uczniów w liczbie stanowiącej co najmniej 7% planowanej liczby mieszkańców wynosi 1 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od szkoły podstawowej.

Warunek spełniony

Odległość do najbliższej placówki oświatowej – Szkoły Podstawowej nr 12 przy ulicy Wspólnej 17 wynosi ~300m. Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E.2. Stosowne zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w wymaganej Ustawą ilości stanowi ZAŁĄCZNIK F.

W wymaganej Ustawą odległości znajdują się jeszcze trzy placówki:

- Szkoła Podstawowa Integracyjna nr 11 przy ul. Jasnej 20 w odległości ~700m,
- Szkoła Podstawowa nr 19 przy ul. Targowej 3 w odległości ~1200m,
- Szkoła Podstawowa nr 2 przy ul. Kościuszki 5 w odległości ~1400m.

g) Dostęp do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu

Dla miast powyżej 100.000 mieszkańców wymagana odległość maksymalna od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni minimum 4m² na mieszkańca wynosi 1 500m. Lokalne standardy urbanistyczne dla miasta Kielce nie wprowadzają dodatkowych ograniczeń w zakresie wymaganej odległości od szkoły podstawowej.

Warunek spełniony

Minimalna powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu dla planowanej inwestycji wynosi minimum 1 428m². Najbliższy urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – skwer im. Ireny Sendlerowej ma powierzchnię ~7 282m² (źródło: *miejski system informacji przestrzennej*) i znajduje się w odległości ~240m. W wymaganej Ustawą odległości znajdują się urządzone tereny północnej części Doliny Silnicy (~550m) oraz Park Miejski im. S. Staszica (~700m). Potwierdzenie odległości przedstawiono w formie graficznej na ZAŁĄCZNIKU E.3.

h) Lokalne standardy urbanistyczne

Planowana inwestycja spełnia wymogi określone w lokalnych standardach urbanistycznych.

Lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Kielce wprowadzone uchwałą NR X/155/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 11 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na

terenie miasta Kielce, zmienione uchwałą NR LVII/1128/2022 [z późniejszymi zmianami], w stosunku do wymogów stawianych przez Ustawę, odmiennie regulują:

- maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową,
- liczbę miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji mieszkaniowej,

oraz wprowadzają dodatkowe wymagania nie przewidziane Ustawą tj.:

- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów,
- wskaźnik ilości miejsc postojowych dla lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową,
- wskaźnik miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na podstawie ww. lokalnych standardów urbanistycznych, dla terenu inwestycji objętej wnioskiem przewiduje się:

- wysokość budynku: 21 kondygnacji nadziemnych tj. zgodnie z §1 pkt.1 – strefa W1, przy czym planowana na dachu projektowanego budynku zadaszona obudowa urządzeń technicznych nie stanowi kondygnacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: min.99/max.195 tj. zgodnie z §2 pkt.2 dla Strefy A – zgodnie z Art. 17 Ustawy;
- wskaźnik miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min.4/max.8 tj. zgodnie z §2 pkt.3 ust. 3 – miejsca postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilości min. 4% miejsc postojowych w ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych;
- wskaźnik ilości miejsc postojowych dla lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – zgodnie z §2 pkt.2 dla inwestycji mieszkaniowej lokalizowanej w Strefie A – nie określa się;
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla rowerów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: min.58/max.138 tj. zgodnie z §2 pkt.2 – miejsca parkingowe dla rowerów w ilości min. 50% ilości miejsc postojowych dla samochodów ustalonych zgodnie z Art. 17 Ustawy oraz dodatkowo min. 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

minimalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla rowerów	58
w tym wynikająca z min. ilości miejsc post. dla samochodów osobowych [50% z 99]:	50
w tym wynikająca ze wskaźnika min. powierzchni lokali handlowych i usługowych [2x400m ² /100m ²]:	8
maksymalna (planowana) liczba miejsc postojowych dla rowerów	138
w tym wynikająca z max. ilości miejsc post. dla samochodów osobowych [50% z 195]:	98
w tym wynikająca ze wskaźnika max. powierzchni lokali handlowych i usługowych [2x195m ² /100m ²]:	40

Miejsca postojowe dla rowerów zlokalizowane zostaną zarówno na terenie inwestycji (w przestrzeni ogólnodostępnej) jak i w wydzielonych pomieszczeniach w budynku (w garażu podziemnym).

15. Załączniki [art.8]

a) Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi ZAŁĄCZNIK A.

b) Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13

Oświadczenie inwestora stanowi ZAŁĄCZNIK B.

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

Nie dotyczy – inwestycja nie jest planowana na obszarze kolejowym.

d) 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 dotyczy – inwestycja nie jest planowana na obszarze portów i przystani morskich.

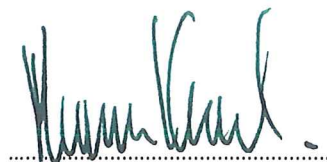
- e) decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Nie dotyczy – dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzasadnienie wskazane zostało w punkcie 7.c niniejszego wniosku.

- f) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1

Nie dotyczy – planowana inwestycja nie obejmuje realizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu Ustawy. Przebudowa odcinka ulicy Panoramicznej, planowana w związku z ustaleniem obsługi komunikacyjnej, zgodnie z art.1 pkt. 2 Ustawy, realizowana będzie w trybie odrębnym, na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych, zgodnie z umową w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej zawartą z zarządcą drogi – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach.

Mając na uwadze powyższe uzasadnienie, zgodnie z którym wykazano, że przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone Ustawą, wnoszę jak w petitum.



Marcin Kamiński
pełnomocnik ROMANTICA Sp. z o.o.

Integralna część wniosku stanowią poniższe załączniki:

- A koncepcja urbanistyczno-architektoniczna wraz z załącznikami
- B oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy
- C.1 granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem na który inwestycja będzie oddziaływać
- C.2 planowany sposób zagospodarowania terenu
- C.3 powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu
- C.4 licencja mapy zasadniczej
- D.1.1 informacja o dostępie do drogi publicznej i obsługi komunikacyjnej inwestycji
- D.1.2 kopia umowy ws przebudowy ulicy Panoramicznej i Czarnowskiej
- D.1.3 porozumienie inwestorów ws współpracy przy realizacji inwestycji
- D.2 warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- D.3 warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
- D.4 warunki odprowadzenia wód deszczowych
- D.5 zapewnienie przyłączenia do sieci ciepłej
- E.1 potwierdzenie wymaganej dostępności do przystanku komunikacyjnego
- E.2 potwierdzenie wymaganej dostępności do szkoły podstawowej
- E.3 potwierdzenie wymaganej dostępności do terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu
- F zaświadczenie Prezydenta Miasta o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej
- G.1 pełnomocnictwo do działania w imieniu inwestora/wnioskodawcy
- G.2 potwierdzenie wniesienia opłaty za pełnomocnictwo