



Kielce dn. 31.10.2024 roku

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



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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 195.),
zwanej we wniosku "Ustawą"

1. Wnioskodawca: pełna nazwa - nazwa firmy/imię i nazwisko, adres, nr telefonu kontaktowego.

FABE CONSTRUCTION SP Z O.O.,

25-414 Kielce ul. Warszawska 312A,

NIP: 6572968094, REGON: 521418012, KRS: 0000959070

tel. 514-751-714

2. Pełnomocnik - imię, nazwisko, adres, nr telefonu kontaktowego (pełnomocnictwo w załączeniu).

Pełnomocnik:

Konrad Śmierzyński,

Tumlin Podgród 52A,

26-085 Miedziana Góra,

Adres do korespondencji:

Tera Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Zdrojowa 19/1,

25-336 Kielce.

Tel. 883-939-139/ 531-979-447

 1

3. Nazwa inwestycji.

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach oraz parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610ha, będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej”

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

(art. 7 ust. 7 pkt 1)

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycji :

- 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 Kielce, ul. Konecka, oznaczone literami A,B,C,D...-A i linią przerywaną koloru czerwonego wskazano na załączniku graficznym numer 1 - „Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji”

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać:

- dz. nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 a także :
- część sąsiednich działek nr ewid. 1622/2, 1624/3, 1624/4 obręb 0023 - ze względu na lokalizację murów na terenie inwestycji w sąsiedztwie ww. działek.
- działka nr ewid. 1623/3 oraz część działki nr ewid. 1686/1 obręb 0023- ze względu na planowaną przebudowę odcinka ul. Koneckiej, określonej w umowie nr 17/2024 z MZD na podstawie art. 16 ust.2 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r.

Obszar oddziaływania inwestycji oznaczony literami A',B',C',D'...-A' wskazano na załączniku graficznym numer 1 - „Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania inwestycji” linią przerywaną koloru zielonego.

PRZEPISY ODRĘBNE W OPARCIU, O KTÓRE USTALONO ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI:

Podstawa formalno-prawna	Oznaczenie nr przepisu	Treść wymogu na podstawie podstawy formalno-prawnej	Występowanie oddziaływania
Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834)	art. 7.1.1.		- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)	§ 12	Odległości budynków od granicy działki	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie
	§ 13	Odległości budynków ze względu na przestąpienie	- spełniono wymagania Nie występuje oddziaływanie

	§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie
	§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie
	§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 60	Nasłonecznienie	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
	§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie
	§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	- spełniono wymagania. Przy zachodniej granicy działki występuje fragment ściany pożarowej jako zabezpieczenie istniejącego na działce nr 1622/2 innego obiektu przy granicy z terenem planowanej inwestycji.
Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2024.320)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie
Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024, poz. 54, 834	Art. 135, 235	Standardy jakości środowiska	- spełniono wymagania. Nie występuje oddziaływanie

<p>Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019.2448),</p>	<p>załącznik nr 1</p>	<p>Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych</p>	<p>- nie dotyczy. Nie występuje oddziaływanie</p>
--	-----------------------	--	---

5. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

(art. 7 ust. 7 pkt 2)

planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	- 1000,00 m ²
planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	- 1150,00 m ²

6. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań

(art. 7 ust. 7 pkt 3)

minimalna planowana liczba mieszkań - 25
maksymalna planowana liczba mieszkań - 25

7. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową

(art. 7 ust. 7 pkt 4)

W budynku nie przewiduje się lokali przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.

8. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu

(art. 7 ust. 7 pkt. 5)

Na powierzchni terenu objętego planowanym przedsięwzięciem występuje zieleń nieurzędzona niska trawy oraz pojedyncze drzewa owocowe. Zieleń istniejąca jest w znacznym stopniu zaniedbana, częściowo powstała w sposób samoistny. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji teren zostanie oczyszczony, w tym również poprzez wycinki pojedynczych drzew.

Na terenie inwestycji znajduje się zaniedbany, niezamieszkały, murowany budynek mieszkalny jednorodzinny przeznaczony do rozbiórki oraz inny obiekt w postaci pozostałości szklarni, jak również drewniane wiaty które zostaną rozebrane. Obszar inwestycji w chwili obecnej jest terenem ogrodzonym.

Budynek istniejący posiada przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz teletechniczne, które zostaną zdemontowane przed przystąpieniem do rozbiórki budynku.

W wyniku realizacji planowanej inwestycji powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem

podziemnym. Na terenie inwestycji projektuje się niezbędną infrastrukturę – parking zewnętrzny, komunikację w postaci ciągu pieszo-jezdny, zjazd do garażu podziemnego, mury oporowe, chodniki, schody terenowe, pochylnię dla niepełnosprawnych, zakłada się realizację przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, oraz gazowego. Przyłącza realizowane będą od strony ul. Koneckiej. Od strony północnej terenu inwestycji zlokalizowano miejsca parkingowe terenowe dla samochodów osobowych (w tym 1 miejsce przystosowane dla pojazdów z których korzystają osoby niepełnosprawne) oraz miejsca postojowe dla rowerów. Miejsca postojowe dla rowerów zlokalizowano również przy komunikacji (chodnikach) prowadzących do głównego wejścia do projektowanego budynku. Z uwagi na duże nachylenie terenu w kierunku północnym na działkach objętych inwestycją, od strony zachodniej, wschodniej oraz południowej zaprojektowano mury oporowe oraz zabezpieczenie terenu w postaci gabionów. Obecnie teren planowanej inwestycji jest zróżnicowany wysokościowo i przy zjeździe na teren inwestycji z ul. Koneckiej rzędna wysokościowa wynosi 291.80m n.p.m., w środkowej części terenu opracowania rzędna wysokościowa wynosi 292.9m n.p.m. oraz od strony południowej rzędna wysokościowa wynosi do 294.10m n.p.m. W związku z powyższym rzędna +/- 0.00 budynku została wyznaczona na poziomie 293.00m n.p.m. w nawiązaniu do rzędnych na wjeździe czyli niżej niż teren przyległy od strony południowej, wschodniej i zachodniej przy których to granicach projektuje się mury oporowe, gabiony oraz palisady. Zakłada się więc nieznaczne wyrównanie terenu inwestycji. Spadki na projektowanym terenie zostaną ukształtowane w sposób zapewniający nie napływanie wód opadowych na działki sąsiednie poprzez zastosowanie ww elementów zagospodarowania oraz przeciwspadków od granic sąsiednich.

9. Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu

(art. 7 ust. 7 pkt. 6)

Na terenie planowanej inwestycji znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny posiadający przyłącza kanalizacji sanitarnej, wodociągowe oraz teletechniczne. Na potrzeby realizacji planowanej inwestycji zakłada się demontaż istniejących przyłączy oraz wykonanie nowych przyłączy dla gazu, wody, kanalizacji sanitarnej oraz energetycznego. Przyłącza dla budynku będą przedmiotem projektów przyłączy stanowiących odrębne opracowania względem projektu budowlanego.

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do przyłączenia projektowanego budynku do istniejących sieci w celu doprowadzenia mediów do budynku w zakresie kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej oraz elektroenergetycznej.

- Dostęp do sieci wodociągowej;

„Wodociągi Kieleckie” Sp z o.o. dnia 09-01-2024 pismem znak: TT/2024/0011 TT-W/KG wydały warunki



5

techniczne przyłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wskazując że: doprowadzenie wody do planowanej zabudowy należy przewidzieć z istniejącego wodociągu rozdzielczego wykonanego z rur $\Phi 110\text{mm}$ - PVC zlokalizowanego na działce nr ewid. 1686/1 w pasie drogowym ul. Koneckiej w Kielcach (od istniejącego budynku na przedmiotowej nieruchomości w kierunku ul. Opatowskiej. Istniejące przyłącze wody wykonane z rur $\Phi 40\text{mm}$ -PE należy odciąć bezpośrednio w punkcie włączenia do sieci wodociągowej $\Phi 110\text{mm}$ - PVC, a punkt włączenia zlikwidować. Nowy punkt włączenia przyłącza wody należy przewidzieć w miarę możliwości w tym samym miejscu.

- Dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej;

Zgodnie z pismem „Wodociągów Kieleckich” Sp. z o.o. znak: TT/2024/0011 TT-W/KG z dnia 09-01-2024r. odprowadzenie ścieków z przedmiotowej zabudowy należy przewidzieć do istniejącego kanału sanitarnego wykonanego z rur $\Phi 220\text{mm}$ - PVC zlokalizowanego na działce nr ewid. 1686/1 w pasie drogowym ul. Koneckiej w Kielcach poprzez wysięgnik ks z rur $\Phi 160\text{mm}$ - PVC..Dopuszcza się odprowadzenie ścieków z planowanej zabudowy poprzez istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej wykonane w 2017r. z rur $\Phi 160\text{mm}$ - PVC, włączone do sieci kanalizacyjnej $\Phi 200\text{mm}$ - PVC poprzez wysięgnik z rur $\Phi 160\text{mm}$ - PVC, należy jednak podać informacje na temat stanu technicznego istniejącego przewodu (i ewentualnie studni) na odcinku od kanału sanitarnego do punktu włączenia projektowanego przewodu kanalizacji sanitarnej.

- Dostęp do sieci kanalizacji deszczowej;

Zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, znak : WT.RIK.610.1.2.2024.WZ aktualnie w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji brak jest sieci kanalizacji deszczowej, Wody deszczowe należy zagospodarować w granicach inwestycji, poprzez rozproszczenie na własny teren nieutwardzony oraz retencję terenową i obiektową.

Zakłada się zagospodarowanie wód deszczowych na własnym nieutwardzonym terenie inwestycji. Nadmiar wód będzie gromadzony w zbiorniku na wody deszczowe, którego lokalizację zakłada się pod rampą zjazdową go garażu podziemnego. Lokalizację zbiornika wskazano w części graficznej wniosku. Zakłada się możliwość podczyszczania wód opadowych magazynowanych w zbiorniku i możliwość ich wykorzystania do podlewania zieleni wokół budynku.

Przeważająca część dachu budynku wykonana zostanie w technologii dachu zielonego, w związku z czym część wód opadowych z dachu będzie magazynowana przez porastającą go niską roślinność a z czasem odparowana. Dodatkowo zakłada się na części powierzchni biologicznie czynnej możliwość wykonania tzw. „ogrodu deszczowego”. Stanowi on nasadzenia rodzimych roślin wieloletnich, zwykle w niewielkim zagłębieniu, mające na celu zatrzymywanie i wchłanianie wody deszczowej spływającej z nieprzepuszczalnych powierzchni, na przykład dachów, podjazdów, tarasów. Taki ogród pełni rolę małego

objektu retencji przeznaczonego do przechwytywania wody deszczowej z obszaru znacznie większego (stanowi 7-20% powierzchni takiego terenu).

Założenie to obsadzone jest roślinami wodolubnymi które za pomocą systemu korzeniowego oczyszczają deszczówkę i umożliwiają jej stopniową infiltrację w głębsze warstwy podłoża. Ogród deszczowy przez większość czasu jest suchy, tylko podczas opadów deszczu i przez pewien czas po nich utrzymuje wodę, która stopniowo infiltruje głębiej.

- Dostęp do sieci gazowej:

Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach pismem znak: WA00/0000003330/00001/2024/00000 z dnia 16.01.2024r. wydało oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego, jako miejsce włączenia określając biegnący w pasie drogowym ul. Koneckiej gazociąg niskiego ciśnienia PE100/17,6 DN110mm.

- Dostęp do sieci energetycznej:

PGE Dystrybucja S.A. Oddział Skarżysko-Kamienna Rejon Energetyczny Kielce pismem znak: 24-12/WZD/00026/L. dz. 1269/2024 z dnia 01.02.2024r. wydało oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci.

Dla planowanej inwestycji istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej. Na wysokości planowanej inwestycji w przestrzeni pasa drogowego ul. Koneckiej przebiega napowietrzny przewód niskiego napięcia. Na obecną chwilę nie jest jednak możliwe określenie przebiegu przyłącza, którego lokalizacja będzie przedmiotem opracowanego przez zakład energetyczny projektu przyłącza.

- Dostęp do sieci ciepłowniczej

MPEC Kielce pismem znak: TP.4200.7.2024.78.DK z dnia 15.01.2024r. poinformowało że nie ma możliwości przyłączenia planowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej ponieważ nie spółka nie posiada takiej sieci w rejonie planowanej inwestycji.

Powiązania inwestycji z istniejącym z realizowanym odrębnym opracowaniem uzbrojeniem terenu pokazano na załączniku graficznym koncepcji rys. nr 2 - przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu. Ostateczny sposób powiązania sieci uzbrojenia terenu z projektowanym budynkiem zostanie określony w projektach poszczególnych przyłączy. Projekty przyłączy zostaną opracowane zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia i uzgodnione z poszczególnymi gestorami na etapie opracowywania projektu budowlanego/technicznego oraz przez samych gestorów, którzy będą realizować je w ramach własnych opracowań.

 7

10. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

(art. 7 ust. 7 pkt. 7)

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 media:

przewidywane zapotrzebowanie na wodę (max):	- 15,0 m ³ /dobę
przewidywane ilość wytworzonych ścieków socjalno-bytowych:	- 10,0 m ³ /dobę
przewidywane zapotrzebowanie na energię elektryczną (moc przyłączeniowa):	- 190,0 kW
przewidywane zapotrzebowanie na gaz (moc cieplna m ³ /rok):	- 20 000,0 m ³ /rok

- zapotrzebowanie na miejsca parkingowe

Zgodnie z UCHWAŁĄ NR XC/1731/2024 RADY MIASTA KIELCE z dnia 8 lutego 2024 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., zmienioną uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce dla obszaru, na którym jest planowana inwestycja tj. strefa B, należy zaprojektować miejsca parkingowe dla samochodów osobowych zgodnie z art17 Ustawy tj. minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195.) art 17.1.4a.2: dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5 -krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Planowana wg koncepcji architektoniczno urbanistycznej ilość lokali mieszkalnych = 25

Wymagana ilość miejsc parkingowych dla lokali mieszkalnych: $25 \times 1,5 = 37,5$ co daje wymagane 38 miejsc parkingowych.

Wymagana ilość miejsc postojowych dla rowerów: $38 \times 50\% = 19$ co daje 19 wymaganych miejsc postojowych dla rowerów.

W ramach wymaganej liczby miejsc parkingowych należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe, jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40 zgodnie z UCHWAŁA NR XC/1731/2024 RADY MIASTA KIELCE z dnia 8 lutego 2024 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., zmienioną uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce.

Na obszarze inwestycji zaprojektowano:

- na gruncie terenu inwestycji: 2 miejsc parkingowych dla samochodów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- w garażu podziemnym: 38 miejsc parkingowe dla samochodów
- na gruncie terenu inwestycji: 19 miejsc parkingowych dla rowerów

Łączna ilość miejsc parkingowych dla samochodów: $40 > 38$ wymaganych miejsc parkingowych, zapas 2 miejsc parkingowych jako miejsca rotacyjne.

Dla inwestycji nie projektuje się lokali usługowych i handlowych.

- sposób zagospodarowania odpadów

Miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano wewnątrz budynku na poziomie parteru. Do miejsca gromadzenia odpadów zapewniono utwardzone dojście umożliwiające przemieszczanie pojemników na własnych kołach. Gospodarowanie odpadami odbywać się będzie zgodnie z obowiązującą uchwałą oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Kielce.

- ilość generowanych wód opadowych

Wody opadowe zagospodarowano na terenie inwestycji poprzez zastosowanie indywidualnego rozwiązania w systemie bezodpływowym - zakłada się realizację zbiornika na wodę deszczową o pojemności ok.300m³ pod rampą zjazdową do garażu podziemnego.

Ilość deszczu o natężeniu 131dm³/(sxha) trwającego 15 min wynosi 11,7 m³

Ilość deszczu o natężeniu 177dm³/(sxha) trwającego 20 min wynosi 21,2 m³

Średnio roczna ilość opadów dla Kielc wynosi 725mm /m2, oznacza to że rocznie na teren inwestycji spadnie ok 800m3 deszczu uwzględniając odparowanie części opadów. Z uwagi na brak możliwości włączenia planowanej inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej, która w tym rejonie nie występuje zakłada się realizację zbiornika na wodę deszczową o pojemności ok. 300m3 zlokalizowanego pod rampą zjazdową do garażu podziemnego. Część wody w nim gromadzonej w miesiącach kwiecień-październik będzie wykorzystywana do podlewania zieleni wokół budynku jak również utrzymania zieleni na dachu budynku. Pozostała część będzie wykorzystana w spłuczkach w systemie szarej wody dla mieszkańców. Zbiornik zapewni przetrzymanie wody opadowej w miesiącach listopad- marzec. Dodatkowo dach budynku wykonano w systemie dachu zielonego z warstwą substratu, który częściowo wchłonie wodę pochodzącą z opadów, a częściowo umożliwi odparowanie nadmiaru wilgoci.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji przedstawiono w sposób graficzny na rys. nr 2 załączonym do wniosku oraz na załączniku graficznym rys. nr 1 do koncepcji, które to załączniki są tożsame w zakresie treści.

Planowana inwestycja polegać ma na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym. Inwestycja charakteryzować się będzie dbałością o tereny zielone oraz komfort mieszkańców. Zaprojektowano niewielkich rozmiarów budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych mieszczących mieszkania oraz jednej kondygnacji podziemnej z garażem podziemnym. Forma zabudowy jest bardzo prosta, zwieńczona dachem płaskim stanowiącym zielony stropodach. Budynek swoją skalą nie przekracza istniejącej istniejącej w bliskim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej np. na działkach 1607, 1608. Jest niższy, nie tylko od niej ale również od sąsiednich budynków jednorodzinnych zlokalizowanych na działkach 1625/3, 1625/4. Projektowana zabudowa duży nacisk kładzie na komfort użytkowników jak również aspekt przyjazności do mieszkańców działek sąsiednich. Zapewnia to niewielka wysokość projektowanego budynku, który dzięki zastosowaniu murów oporowych posadowiony jest niżej niż budynki sąsiednie od strony południowej, jak również obecna wszędzie zieleni, która pojawia się nie tylko w postaci zielonych ogródków dla mieszkańców parteru ale także w postaci pnączy wijących się po elewacjach jak również zielonego dachu na budynku, który dostępny będzie w postaci ogrodów - tarasów widokowych dla mieszkańców.

c) charakterystycznych parametrów technicznych Inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia ewidencyjna działek nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 - 1514,00m²

Powierzchnia zabudowy : budynek projektowany 547,13m² · mury oporowe 28,96m², łącznie 576,09m²

Powierzchnia podlegająca trwałemu przekształceniu - 1514,00m²

Powierzchnia biologicznie czynna - 439,06m² co stanowi 29,0% pow terenu inwestycji.

Budynek:

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: około 1076,59m²

Wysokość zabudowy liczona od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do atyki zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie : do 11,00m

Szerokość elewacji północnej (frontowa); 15,30m

Szerokość elewacji wschodniej; 41,26m

Szerokość elewacji zachodniej; 41,26m

Szerokość elewacji południowej; 15,30m

Liczba kondygnacji nadziemnych: 3

Liczba kondygnacji podziemnych: 1

Garaż zlokalizowany na kondygnacji podziemnej -1

Geometria dachu: dach płaskie

Kubatura: 11573,00m³

Szczegółowe parametry techniczne budynku planowanego w ramach inwestycji mieszkaniowej zgodnie z załączoną koncepcją architektoniczno-urbanistyczną

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz rozporządzeniem zmieniającym z dnia 10 sierpnia 2023r. Dz.U.2019.1839 planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Teren objęty wnioskiem położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów Ustawy o ochronie przyrody. Teren inwestycji objęty jest natomiast miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Kielce Południe - Obszar 1" (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza i Husarskiej) .

- kwalifikacja wg ustaleń §3 ust 1, pkt. 55 lit. „b” tiret drugie ww. rozporządzenia

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nie przekraczającą 4,0ha.

Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu wynosi:

1514,00m² = 0,1514ha < 4,0 ha

- kwalifikacja wg ustaleń §3 ust 1, pkt. 58 lit. „b” ww. rozporządzenia

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynku wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej mniejszej niż 1,0ha.

Powierzchnia zajęta przez garaże i parkingi wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosi:

łączna powierzchnia użytkowa: ok. 1092,00m²

w tym:

- powierzchnia użytkowa garażu: ok. 748,00m²
- powierzchnia użytkowa parkingów: 36,00m²
- powierzchnia użytkowa dróg dojazdowych: ok.308,00m²

1092,00m² = 0,1092ha < 1,0ha.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie stwarzać zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego i sąsiednich budynków. Dla przedmiotowej inwestycji zostanie zaprojektowane pełne wyposażenie budynku w instalacje zapewniające prawidłowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, przyszła eksploatacja budynku nie wpłynie też w żaden inny sposób na środowisko naturalne.

11. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urzędzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej

(art. 7 ust. 7 pkt. 7a)

Zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 4b ppkt.3: Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urzędzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji w ramach inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 4a pkt1, nie dotyczy udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urzędzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej - pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust.4 tj.: powierzchnia takiego terenu wynosi co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m², teren ten znajduje się w odległości maksymalnie 1500m od granic terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym.

Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z art. 17.1 pkt9, planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28m², wobec tego planowana liczba

mieszkańców dla inwestycji objętej wnioskiem wynosi:

z maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań określonej we wniosku - $1150\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 41,07$ - przyjęto 42 mieszkańców

Powierzchnia minimalna planowanego w ramach inwestycji towarzyszącej ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi zatem $42 \times 4\text{m}^2 = 168\text{m}^2$.

Pomiędzy Wnioskodawcą - firmą Fabe Construction Sp. z o.o. a Gminą Kielce dnia 03.07.2024r. zostało podpisane porozumienie, którego przedmiotem jest określenie sposobu realizacji parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610ha, będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeźnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach.

Teren inwestycji towarzyszącej usytuowany jest w odległości ok. 210m od planowanej inwestycji mieszkaniowej i posiada powierzchnię ok. 610m², spełnia więc wymogi ust.4 w zakresie wymaganej powierzchni minimalnej oraz usytuowania ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu względem inwestycji mieszkaniowej.

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

(art. 7 ust. 7 pkt. 8)

Nieruchomości, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa w katastrze nieruchomości są oznaczone jako:

dz. nr ewid. 1623/2 - księga wieczysta nr: K11L/00069836/7

działka nr 1623/2 stanowi własność firmy FABE Construction Sp. zo.o. oraz Pana Mateusza Artura Dziewięckiego, zgodnie z załączonym wyciągiem elektronicznym z księgi wieczystej

dz. nr ewid. 1623/4 - księga wieczysta nr: K11L/00070861/1

działka nr 1623/4 stanowi własność Gminy Kielce, Inwestor firma FABE Construction w momencie wejścia w życie Uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej planuje zakup tej nieruchomości, na co uzyskał zgodę Gminy Kielce i podpisał w tej sprawie dnia 13.05.2024r. Protokół uzgodnień znak GN-II.6840.109.2023.HG. Skan protokołu dołącza się do wniosku.

13. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona,

 13

w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1.

(art. 7 ust. 7 pkt 9)

Nie dotyczy

13. 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

14. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględni 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)

Teren inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Kielce Południe - Obszar 1 (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza i Husarskiej) , ustanowionego Uchwałą Nr XXVIII/649/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 3 października 2008 r.\

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu "Kielce Południe - Obszar 1 (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza i Husarskiej)	Koncepcja Urbanistyczno-architektoniczna mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach	Komentarz
TEREN OZNACZONY 1.MN.23 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Planuje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego - wniosek sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w kwestii funkcji planowanej zabudowy	
Ustalenia ogólne wg §4 pkt. 2, 3		
2) Ustala się następujące zasady lokalizacji obiektów budowlanych działce budowlanej: 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizacji zabudowy zagrodowej,	1) zgodność z planem - nie lokalizuje się zabudowy zagrodowej 2) zgodność z planem - nie lokalizuje się obiektów tymczasowych	

<p>2) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem obiektów usługowych, zgodnie z przepisami szczególnymi,</p> <p>3) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony dróg publicznych obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej teren drogi i inwestycji,</p> <p>4) realizacja obiektów budowlanych w granicy działki w terenach oznaczonych symbolami 1.MN, 1.MN.U, 2.MN i 2.U zgodnie z lokalizacją wskazaną na rysunku planu nr 1 oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §15, §17, §18 i §23 niniejszej uchwały.</p> <p>5) zasady lokalizacji obiektów budowlanych od dróg publicznych i wewnętrznych:</p> <p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od zewnętrznej krawędzi jezdni zaaranżowanej na rysunku planu nie mniej niż, dla dróg: 1.KDD.4, 1.KDD.7 i 1.KDD.26 - zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>3) Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych i publicznych bezpośrednio przylegających do działki budowlanej za wyjątkiem dróg 1.KDG.1 i 2.KDG.1, chyba że ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale III określają drogę, która ma obsługiwać teren.</p>	<p>3) zgodność z planem</p> <p>4) budynek zlokalizowano zgodnie z wyznaczoną na rysunku plany nieprzekraczalną linią zabudowy z zachowaniem określonych odległości od granic działki w §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>5) Budynek usytuowano zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu od strony terenu dróg publicznych klasy dojazdowej- 1.KDD.26- z ul. Koneckiej.</p> <p>3. Obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu z terenu dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KDD.26 z działki nr 1686/1 poprzez działkę 1623/3, które leżą w granicach terenu 1. KDD.26,</p>	
<p>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: wg §9, pkt. 3, 4</p>		
<p>3) Inwestycje realizować przewidując liczbę miejsc parkingowych:</p> <p>a) dla obiektów handlowo-usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności - 3 miejsca postojowe na 50 m powierzchni użytkowej,</p> <p>b) dla biur, administracji i oświaty - 1 miejsce postojowe na 20 m</p>	<p>Koncepcja zakłada realizację budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem na terenie 1.MN.23 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla której plan nie określa wskaźników miejsc postojowych - brak zgodności w</p>	<p>Inwestycja realizowana w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach i przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</p> <p>Zgodnie z Art. 5.3 Ustawy Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje</p>

<p>powierzchni użytkowej, c) dla gastronomii (bary, kawiarnie) - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne, d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, e) dla usług wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,</p>	<p>zakresie funkcji zabudowy, zostały natomiast spełnione zapisy mpzp w zakresie miejsc postojowych jak dla terenów sąsiednich o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną- 1.MW.2, wzmagane minimum 1,0 mp na lokal mieszkalny- przy 25 planowanych mieszkaniach zapewniono wskaźnik 1,5 czyli znacznie więcej niż wymagania mpzp dla zabudowy wielorodzinnej w tym zakresie.</p> <p>Dla planowanej zabudowy spełniono zapisy Ustawy art. 17.1.4a.2 - minimalna ilość miejsc postojowych wynosi 1,5- krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.</p> <p>Zaprojektowano 25 lokali mieszkalnych, zapotrzebowanie na mp wynosi:</p> <p>25 x 1,5=37,5 - co daje 38 miejsc postojowych - spełniono, Zapewniono 38 miejsc w garażu (w tym platformy parkingowe) oraz 2 miejsca na terenie przystosowane dla osób niepełnosprawnych.</p> <p>Spełniono tym samym także zapisy UCHWAŁY NR XC/1731/2024 RADY MIASTA KIELCE z dnia 8 lutego 2024 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022 r., zmienioną uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce w zakresie liczby miejsc do parkowania:</p> <p>dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w strefie B miejsca</p>	<p>się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego.</p> <p>Zgodnie z art.70 p.2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. 2023 poz. 1688 :Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.</p> <p>Oznacza to, że inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego</p>
---	---	--

	<p>parkingowe należy przewidzieć zgodnie z art. 17 Ustawy, w tym jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16-40 wymagane są 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową . Miejsca parkingowe dla rowerów w ilości min 50% liczby miejsc postojowych dla samochodów- zapewniono 40 miejsc postojowych dla samochodów (w tym 2 dostosowane dla użytkowników niepełnosprawnych) oraz 20 miejsc dla rowerów.</p>	
<p>4) a) geometria dachów - dachy o symetrycznym nachyleniu połąci dachowej 15°-45°, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz realizacji obiektów mieszkalnych z dachami płaskimi i asymetrycznymi za wyjątkiem stropodachów zielonych, pokrytych żwirem i tarasów na dachu. Łączna długość facjat leżących w płaszczyźnie ściany okapowej lub usytuowanych w odległości mniejszej niż 1,0 m od tej płaszczyzny, na wysokości powyżej 7,5 m od średniego poziomu terenu, nie może być większa niż 1/3 długości całego okapu, b) układ kalenic określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy budynków usytuowanych we frontowej części działki przy drogach publicznych. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku braku możliwości utrzymania określonego układu kalenic z uwagi na szerokość działki; c) pokrycie dachu - dachówki, materiały i elementy o fakturze dachówek (blacho- dachówka,</p>	<p>4a) Zakłada się realizację budynku z dachem płaskim wykonanym jako stropodach zielony z tarasami na dachu dostępnymi dla mieszkańców wybranych mieszkań – zgodność z zapisami mpzp 4b) Zakłada się realizację budynku z dachem płaskim- brak kalenicy 4c) Zakłada się realizację dachu płaskiego w technologii zielonego stropodachu - zgodność z zapisami mpzp 4d) Zakłada się wykończenie ścian zewnętrznych tynkiem- zgodność z zapisami mpzp 4e) spełniono zapisy mpzp, stosuje się jedynie wydzielenia ogródków mieszkalnych w postaci lekkich paneli systemowych z siatki , od strony drogi publicznej 1.KDD.26 teren nieogrodzony.</p>	

<p>dachówka bitumiczna). Zakaz stosowania, jako pokrycia zewnętrznego materiałów typu eternit, papa na lepiku,</p> <p>d) ściany budynków mieszkalnych - okładziny ścian - tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno). Zakaz stosowania okładzin typu Siding i blacha,</p> <p>e) ogrodzenia - realizować z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, kamień), metal, kuty metal itp. Obowiązuje zakaz stosowania do realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych prefabrykowanych przęseł betonowych,</p>		
<p>Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji wg §10, pkt. 1</p>		
<p>1) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości określonej w § 9 pkt 3 niniejszej uchwały, należy realizować w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,</p>	<p>Miejsca parkingowe służące do obsługi planowanej inwestycji lokalizuje się w całości w ramach działek budowlanych na których realizowana jest inwestycja zgodnie z zapisami mpzp.</p>	
<p>Ustalenia szczegółowe wg §15, pkt. 3 warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy</p>		
<p>1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0</p> <p>2) wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji nadziemnych, wysokość obiektów - do 12 m, wysokość obiektów do</p>	<p>1) intensywność zabudowy liczona zgodnie z MPZP po zewnętrznym obrysie murów dla kondygnacji nadziemnych wynosi ok. 1,06 - nieznaczne przekroczenie parametru</p> <p>2) planuje się budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 podziemnej, wysokość budynku do attyki do 11,00m mierzona od średniego poziomu terenu przed</p>	<p>Inwestycja realizowana w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach i przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących</p> <p>Zgodnie z Art. 5.3 Ustawy Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że jest zgodna z</p>

<p>okapu - do 7,5 m,</p> <p>wysokość obiektu (budynku, zabudowy) - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu do kalenicy budynku,</p> <p>5) budynki mieszkalne lokalizować we frontowej części działki budowlanej, chyba, że ustalenia ust. 4 stanowią inaczej,</p>	<p>najniższym położonym wejściem - całkowita wysokość planowanej zabudowy wielorodzinnej jest mniejsza niż maksymalna dopuszczona w mpzp wysokość do kalenicy dla zabudowy jednorodzinnej która wynosi 12m. Jest także znacznie niższa niż określona w mpzp wysokość maksymalna zabudowy wielorodzinnej mierzona do kalenicy na sąsiednich terenach 1.MW.2, która wynosi do 16m (do 4 kondygnacji nadziemnych).</p> <p>5) budynek planowany do realizacji zlokalizowano zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy. Plan określa jednak definicję frontowej części działki, którą stanowi pas terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, położoną od strony drogi publicznej a linią położoną w odległości 15,0 m od wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki budowlanej. Plan dla działek sąsiednich tj. 1620/2, 1621/2 i 1622/2, dopuszcza podział i realizację zabudowy w drugim pasie zabudowy. Dla działki nr 1623/2 będącej częścią inwestycji mieszkaniowej objętej wnioskiem plan nie dopuścił możliwości wyznaczenia drugiej linii zabudowy a tym samym mocno ograniczył możliwość zabudowy tej działki względem działek sąsiednich. Stąd też aby zapewnić parametry możliwości zabudowy na poziomie jaki posiadają działki sąsiednie objęto działkę nr 1623/2 oraz 1623/4 wnioskiem o ustalenie lokalizacji</p>	<p>planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o tworzeniu parku kulturowego.</p> <p>Zgodnie z art.70 p.2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. 2023 poz. 1688 :Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.</p> <p>Oznacza to, że inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego</p>
---	--	---

8) zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,	inwestycji mieszkaniowej. 8) w ramach planowanej inwestycji zakłada się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 29% co jest zgodne z wymaganiami Ustawy (min. 25%) oraz Planu Miejscowego (min 10%) .	
---	--	--

15. 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)

Zgodnie z art.70 p.2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. 2023 poz. 1688 :

Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W związku z faktem iż na moment obecny na terenie gminy Kielce nie obowiązuje plan ogólny gminy, stosuje się zapisy art. 5 ust.3 Ustawy Dz.u. 2018, poz 1496, w brzmieniu: Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Kielce (SuiKZP). Na terenie Kielc nie znajduje się natomiast park kulturowy, wobec tego nie można stwierdzić o braku sprzeczności inwestycji z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Teren inwestycji znajduje się na terenach, których przeznaczenie wg SUIKZP to:

- tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o określonej wysokości z usługami podstawowymi

Brak sprzeczności ze studium.

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

Zgodnie z Rozdziałem III- Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych , art.17.1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:

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

Zgodnie z pismem MZD Kielce znak WD.RDO.426.177.2024.MS z dnia 23.10.2024r: „w myśl art. 17 ust.1 pkt1 oraz ust.5 Ustawy z dnia 5 lipca 2018, o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195.) teren planowanej inwestycji (dz. nr ewid. 1623/2 i 1623/4 (obr. 0023) posiada dostęp do ul. Koneckiej „ - pismo w załączeniu

Teren inwestycji graniczy z działką na 1623/3 oraz 1686/1 stanowiącymi pas drogowy ul. Koneckiej, zjazd na teren inwestycji odbywał się będzie z ul. Koneckiej z działki nr 1623/3 poprzez jeden projektowany zjazd. Na potrzeby planowanej inwestycji pomiędzy Inwestorem a Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach została podpisana umowa nr 17/2024 na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych, w ramach której firma FABE Construction Sp. z o.o. - inwestor inwestycji niedrogowej (wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej) zobowiązał się do przebudowy odcinka ul. Koneckiej w zakresie określonym umową, celem poprawy jej stanu technicznego, funkcjonalności oraz podniesienia poziomu bezpieczeństwa przy skrzyżowaniu z ul. Ściegiennego.

Wspomniana umowa stanowi załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

2)zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na podstawie otrzymanych warunków przyłączenia:

Zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2024/0011, TT-W/KG z dnia 09.01.2024 r. - pismo w załączeniu

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej

Dostęp do sieci elektroenergetycznej na podstawie otrzymanego zapewnienia:

Zgodnie z zapewnieniem PGE Dystrybucja S.A. znak: 24-I2/WZD/00026/L.dz.1269 z dnia 01.02.2024 r. - pismo

w załączeniu

Zgodnie z art.17.2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

Planowana inwestycja znajduje się w odległości ok. 125m licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do najbliższego przystanku komunikacyjnego przy ul. Ściegiennego.

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Wymagana odległość maksymalna - 1500m (wynikająca z Ustawy z dnia 21 lipca 2021 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Odległość inwestycji do najbliższej publicznej szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej wynosi ok. 1473,00m.

Planowana liczba mieszkańców (wg art. 17 ust. 9 Ustawy):

licząc z maksymalnej powierzchni mieszkań $-1150m^2 / 28m^2=41,07$ - przyjęto maksymalnie 42 mieszkańców

Minimalna liczba uczniów, która jest w stanie być przyjęta przez szkołę podstawową:

$42 \times 7\% = 2,94$ co daje 3 uczniów.

Odległość od szkoły podstawowej wykazano na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce znak: EKS-I.4424.1.12.2024 z dnia 13.02.2024 r. - pismo w załączeniu, w którym wskazano dostęp do Szkoły Podstawowej nr 9 im. Adolfa Dygasińskiego przy ul. Adolfa Dygasińskiego w Kielcach.

17.3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) - załącza się zaświadczenie Prezydenta miasta Kielce - pismo znak EKS-I.4424.1.12.2024 z dnia 13.02.2024 r.

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

mieszkańców, 1500 m.

Wymagana odległość maksymalna – 1500m (wynikająca z Ustawy z dnia 21 lipca 2021 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących).

Odległość do najbliższego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wynosi:

- ok. 1000m od terenu leśnego – Stadion Leśny w Kielcach. Powierzchnia Stadionu Leśnego w Kielcach w granicach ulic. Al. na Stadion oraz Szczepaniaka wynosi przeszło 500 000m². Jest to urządzonego teren leśny z infrastrukturą spacerową, ławkami, oświetleniem, boiskami oraz placami zabaw dla dzieci. Tym samym spełniono wymagania standardów ustawy i lokalnych standardów urbanistycznych, wg których powierzchnia ta powinna stanowić co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m², czyli w tym przypadku :

licząc z maksymalnej powierzchni mieszkań $-1150m^2 / 28m^2=41,07$ - przyjęto maksymalnie 42 mieszkańców
Minimalna powierzchnia terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu dla planowanej inwestycji wynosi zatem $42 \times 4m^2=168m^2$ - teren Stadionu Leśnego spełnia wymogi Ustawy w tym zakresie.

Ponadto dla planowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z art. 17.4b pkt3 Ustawy, planuje się realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej o powierzchni i lokalizacji zgodnej z art17 ust. 4 Ustawy (w tym wypadku min. 168m²).

Pomiędzy Wnioskodawcą – firmą Fabe Construction Sp. z o.o. a Gminą Kielce dnia 03.07.2024r. zostało podpisane porozumienie, którego przedmiotem jest określenie sposobu realizacji parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610ha, będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach.

Teren inwestycji towarzyszącej usytuowany jest w odległości ok. 210m od planowanej inwestycji mieszkaniowej i posiada powierzchnię ok. 610m², spełnia więc wymogi ust.4 w zakresie wymaganej powierzchni minimalnej oraz usytuowania ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu względem inwestycji mieszkaniowej. W przestrzeni tej powstanie także plac zabaw dla dzieci.

Do wniosku dołącza się porozumienie z dnia 03.07.2024r. Pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce na realizację parku kieszonkowego a także koncepcję zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 1555, 1556, 1684/9, 1684/10 (obrab 0023) u zbiegu ulic koneckiej i obrzeżnej w Kielcach oraz koncepcję ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na części działki nr ewid. 1555

(obrub 0023) u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeźnej w Kielcach jako inwestycji towarzyszącej realizowanej w ramach planowanej na działkach nr 1623/2 i 1623/4 inwestycji mieszkaniowej.

17.4a. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

W ramach planowanej inwestycji zakłada się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 29% co spełnia zapisy Ustawy.

Z uwagi na niewielką powierzchnię terenu inwestycji mieszkaniowej nie ma możliwości realizacji min. 50% powierzchni biologicznie czynnej jako ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, który zgodnie z Warunkami technicznymi musi spełniać warunek minimalnej odległości od okien budynku.

W związku z powyższym jak opisano powyżej ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zapewnia się w ramach inwestycji towarzyszącej.

2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Zaprojektowano 25 lokali mieszkalnych, zapotrzebowanie na miejsca postojowe wynosi:

$25 \times 1,5 = 37,5$ - co daje 38 miejsc postojowych - spełniono,

Zapewniono 38 miejsc w garażu oraz 2 miejsca na terenie przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Łącznie w ramach inwestycji zapewniono 40 miejsc postojowych, spełniając wymogi Ustawy.

17.4b. Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:

1) inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;

3) 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.

Zgodnie z art. 17.4b. punkt 3 planuje się realizację ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej o powierzchni i lokalizacji zgodnej z art17 ust. 4.

Pomiędzy Wnioskodawcą – firmą Fabe Construction Sp. z o.o. a Gminą Kielce dnia 03.07.2024r. zostało podpisane porozumienie, którego przedmiotem jest określenie sposobu realizacji parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610ha, będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach.

Teren inwestycji towarzyszącej usytuowany jest w odległości ok. 210m od planowanej inwestycji mieszkaniowej i posiada powierzchnię ok. 610m², spełnia więc wymogi ust.4 w zakresie wymaganej powierzchni minimalnej oraz usytuowania ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu względem inwestycji mieszkaniowej.

17.4c Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Nie zakłada się lokalizacji ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji mieszkaniowej, zakłada się lokalizację tego terenu na obszarze inwestycji towarzyszącej. Spełniono wymogi określone w ust.4 poprzez wskazanie dostępu planowanej inwestycji do oddalonego o ok. 1000m terenu leśnego – Stadion Leśny w Kielcach jak również planowanej w odległości ok. 210m inwestycji towarzyszącej - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w postaci parku kieszonkowego.

17.4d. Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się :
1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;

2) minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

- nie dotyczy, teren planowanej inwestycji mieszkaniowej zlokalizowany jest poza obszarem zabudowy śródmiejskiej.

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

Spełniono powyższe w oparciu o infrastrukturę istniejącą na dzień składania wniosku, zaś w zakresie ust 4a - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zakłada się jego realizację w ramach inwestycji towarzyszącej, która planowana jest do realizacji.

17.6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych

Dla Miasta Kielce, w którym zamieszkuje obecnie około 182 000 mieszkańców dopuszcza się realizację budynków do 14 kondygnacji nadziemnych. Planowana inwestycja zakłada realizację budynku o 3 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 podziemnej.

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

W zabudowie istniejącej w promieniu do 500m występują budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Inwestycja objęta wnioskiem zakłada natomiast realizację budynku o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych.

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

publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Spełniono zapisy, na chwilę obecną wg danych GUS Kielce na dzień 31.12.2023r. Kielce zamieszkiwało 182,3 tys ludzi.

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

Spełniono - przyjęto iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej tj 1150m²/28m², co daje 41,07- przyjęto 42 mieszkańców.

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

Spełniono zapisy przy pomiarze odległości.

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

Spełniono zapis

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

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2778);

2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Na terenie Miasta Kielce obowiązują lokalne standardy urbanistyczne : UCHWAŁA NR XC/1731/2024 RADY MIASTA KIELCE z dnia 8 lutego 2024 r. zmieniająca uchwałę Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17

lutego 2022 r., zmienioną uchwałą Nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce.

W zakresie art.17.ust 6

Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych

Lokalne standardy urbanistyczne w §1 ust.3 określają że dla strefy S w której znajduje się planowana inwestycja mieszkaniowa budynki nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

W zakresie art.17. ust.7 ustawy, który brzmi: Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Lokalne standardy urbanistyczne w **§1 ust.5** określają, że jeżeli w odległości nie większej niż 250m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 2-4, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W zabudowie istniejącej w promieniu do 500m występują budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych. Inwestycja objęta wnioskiem zakłada natomiast realizację budynku o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych.

19.2. Lokalne standardy urbanistyczne:

1) w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7; - **spełniono warunek**

2) nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2. - **lokalne standardy urbanistyczne dla Kielc nie odnoszą się do tego wskaźnika**

19.3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej większe niż określone w

art. 17 ust. 4a pkt 2 lub art. 17 ust. 4d pkt 2 lub obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.5)).

Lokalne standardy urbanistyczne w §2 ust.2 określają ponadto liczbę miejsc parkingowych, niezbędnych do obsługi inwestycji mieszkaniowej, zlokalizowanych na terenie tej inwestycji.

Planowana inwestycja znajduje się w strefie B, co oznacza że dla funkcji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wymagana jest ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych zgodnie z art. 17 Ustawy oraz miejsca parkingowe dla rowerów w ilości min. 50% liczby miejsc dla samochodów.

Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych określa się więc zgodnie z Ustawie w art.17.4a ust 2.

Zaprojektowano 25 lokali mieszkalnych, zapotrzebowanie na miejsca postojowe wynosi:

$25 \times 1,5 = 37,5$ - co daje 38 miejsc postojowych - spełniono,

Zapewniono 38 miejsc w garażu oraz 2 miejsca na terenie przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Łącznie w ramach inwestycji zapewniono 40 miejsc postojowych, spełniając wymogi Ustawy.

Ustawa nie określa wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów, przyjęto więc w tym zakresie parametry z lokalnych standardów urbanistycznych , czyli przyjęto 50% z 40 miejsc postojowych co daje 20 miejsc postojowych dla rowerów. Zapewnione zostały one na terenie inwestycji przed budynkiem.

Uwaga:

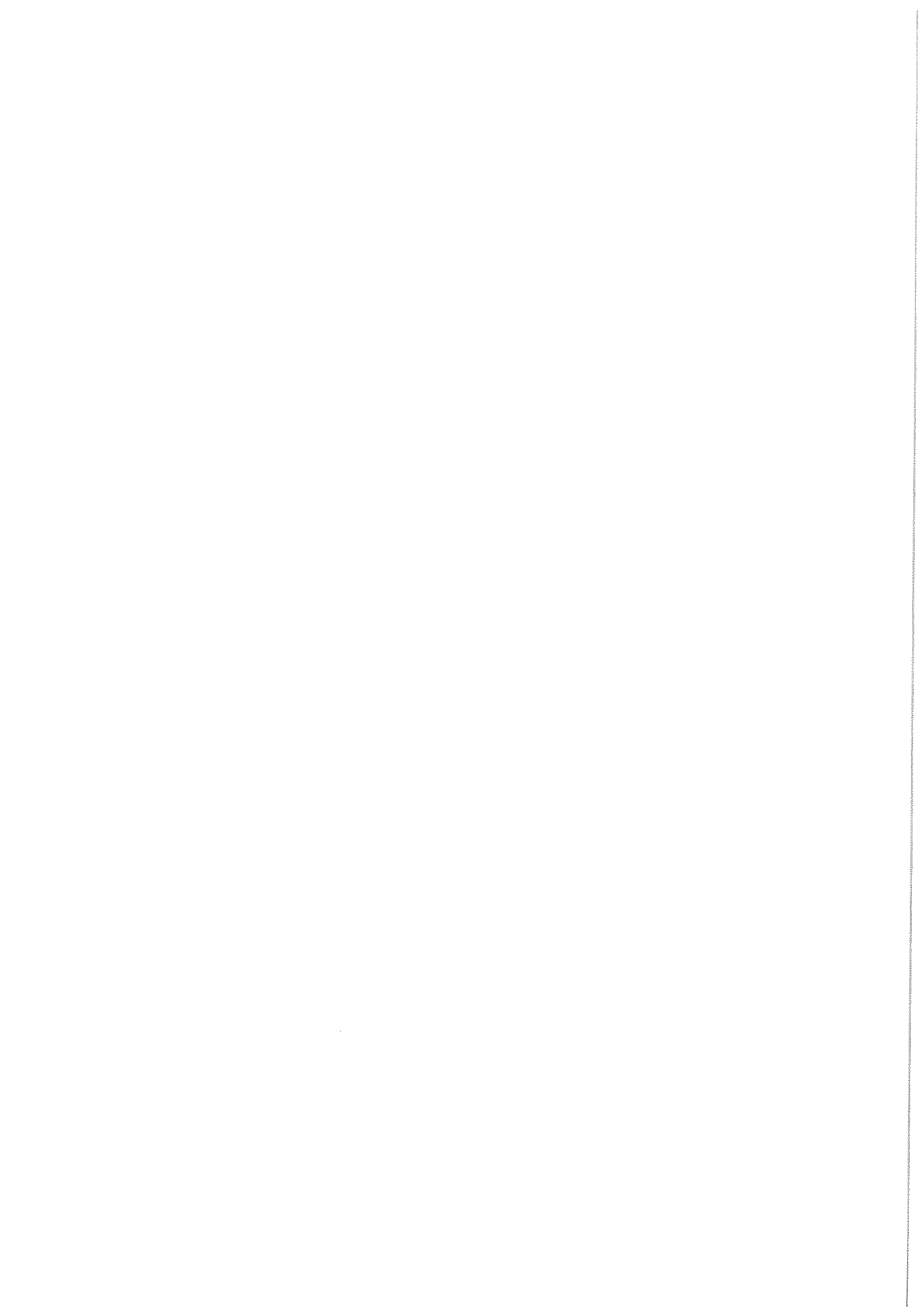
Odległości wskazano za pomocą pomiaru elektronicznego przy użyciu ogólnodostępnych narzędzi informatycznych tj.: Google Maps, Geoportal Kielc.

Konrad Smierzyński

(podpis pełnomocnika w przypadku
działania wnioskodawcy przez pełnomocnika)



.....
(podpis wnioskodawcy)



WNIOSEK
O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

„Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160m na działce nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach oraz parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610ha, będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej”

I. Załączniki graficzne :

1. Zał 1 - Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji skala 1:1000.....
Zał 1a - Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji wyniesienie skala 1:250.....
2. Zał 2 - Granice terenu inwestycji objętego wnioskiem oraz obszar oddziaływania skala 1:1000.....
3. Zał 3 - Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi skala 1:2000.....
4. Zał 4 - Powiązania planowanej inwestycji mieszkaniowej z istniejącym uzbrojeniem terenu skala 1:500.....
5. Koncepcja zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 1555, 1556, 1684/9, 1684/10 (obręb 0023) u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach oraz koncepcja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na części działki nr ewid. 1555 (obręb 0023) u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeżnej w Kielcach jako inwestycji towarzyszącej realizowanej w ramach planowanej na działkach nr 1623/2 i 1623/4 inwestycji mieszkaniowej

II. Załączniki tekstowe:

1. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy.
2. Pismo Miejskiego Zarządu Dróg w Kielcach, znak : WT.RIK.610.1.2.2024.WZ z dnia 08.01.2024r.ws odbioru wód opadowych z terenu inwestycji.....
3. Pismo MZD Kielce znak WD.RD0.426.177.2024.MS z dnia 23.10.2024r: potwierdzające dostęp planowanej inwestycji do drogi publicznej.....
4. Pismo Wodociągów Kieleckich Sp. z o.o. znak: TT/2024/0011, TT-W/KG z dnia 09.01.2024 r. określające warunki techniczne przyłączenia projektowanego budynku do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.....
5. Pismo PGE Dystrybucja S.A. znak: 24-12/WZD/00026/L.dz.1269 z dnia 01.02.2024 r. zapewniające o możliwości przyłączenia obiektu do sieci energetycznej.....
6. Pismo MPEC znak: TP.4200.7.2024.78.DK z dnia 15.01.2024r. Informujące o braku możliwości przyłączenia obiektu do miejskiej sieci ciepłowniczej.....
7. Pismo Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach znak: WA00/0000003330/00001/2024/00000 z dnia 16.01.2024r. - oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego.....
8. Zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce o odległości do szkoły podstawowej oraz potwierdzenie przyjęcia nowych uczniów w liczbie nie mniejszej niż 7% planowanej liczby mieszkańców. Pismo znak EKS-I.4424.1.12.2024 z dnia 13.02.2024.
9. Zaświadczenie projektanta sporządzającego koncepcję urbanistyczno-architektoniczną o wpisie na listę izby samorządu zawodowego architektów
10. Decyzja Świętokrzyskiej Okręgowej Izby Architektów nr 136/SWOKK/2011 z dnia 3.12.2011 r. o nadaniu uprawnień budowlanych projektantowi sporządzającemu koncepcję
11. Pełnomocnictwo.
12. Opłata skarbową za pełnomocnictwo.
13. KRS FABE Construction sp. z o.o.



14. Wyciąg elektroniczny z księgi wieczystej dla działki nr ewid 1623/2.....
15. Protokół uzgodnień znak GN-II.6840.109.2023.HG. Z dnia 13.05.2024r.-zgoda Gminy Kielce na sprzedaż inwestorowi działki nr ewid. 1623/4.....
16. Porozumienie z dnia 03.07.2024r pomiędzy firmą FABE Construction Sp. z o.o. a Gminą Kielce na realizację parku kieszonkowego- ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.....
17. Umowa nr 17/2024 z dnia 16.10.2024r. na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych, zawarta pomiędzy firmą FABE Construction Sp z o.o. a Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach.....
18. Pismo MZD znak: WR.4024.115.2024.PK zgoda w oparciu o art 43 ustawy o drogach publicznych.....

III. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:

1. Część opisowa

2. Część graficzna

Rys. nr 01 - Planowane zagospodarowanie terenu inwestycji mieszkaniowej	skala 1:500
Rys. nr 02 - Rzut garażu podziemnego	skala 1:200
Rys. nr 03 - Rzut parteru	skala 1:200
Rys. nr 04 - Rzut kondygnacji 2	skala 1:200
Rys. Nr 05 - Rzut kondygnacji 3	skala 1:200
Rys. Nr 06 - Rzut dachu	skala 1:200
Rys. Nr 07 - Schemat przekroju	skala 1:200
Rys. Nr 08 - Gabaryty zabudowy- analiza porównawcza	skala 1:200
Rys. Nr 09 - Powiązania planowanej inwestycji mieszkaniowej z istniejącym uzbrojeniem terenu	skala 1:500
Rys. Nr 10 - Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji mieszkaniowej z terenami otaczającymi	skala 1:500
Rys. Nr 11 - Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji mieszkaniowej z inwestycją towarzyszącą	
Rys. Nr 12- Analiza porównawcza	skala 1:300
Rys. Nr 13- Analiza nasłonecznienia i przesłaniania	skala 1:400

IV. WIZUALIZACJE (3 SZT.)