

Kielce, 15.01.2026 r.

*FM-11.670.3.2026.EH*

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz.1754)



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

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

Ernest Nowak

oraz

Cezary Nowak

Pełnomocnik:

Marcin Wiązkowski

Adres do korespondencji:

Detan Sp. z o.o.

ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce

*M. Hel*  
DYR  
*Anna S. Nowak*



Nazwa inwestycji:

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI NA PARTERZE I GARAZEM PODZIEMNYM NA DZIAŁKACH NR EWID. 755, 756, 757, 758, 759 OBRĘB 0015 PRZY UL. KRAKOWSKIEJ W KIELCACH ORAZ INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA POLEGAJĄCA NA ZAGOSPODAROWANIU SKWERU IM. NIZIURSKIEGO NA OGÓLNODOSTĘPNY, NIEOGRODZONY, URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU I REKREACJI NA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1/21 I 1/22 OBRĘB 0023 PRZY UL. PAKOSZ W KIELCACH."**

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

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

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

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 3 800,36 m<sup>2</sup> (część dz. nr ewid. 755, 756, 757, 758, 759). Powierzchnia całych działek nr ewid. 755, 756, 757, 758, 759 wynosi 5 884 m<sup>2</sup>. Powierzchnia na której będzie przekształcenie terenu wynosi wraz z przekształcenie tymczasowym pod przyłącza do budynku wynosi 4 685,81 m<sup>2</sup>. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej – załącznik nr 1.

Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej ok. 1 650 m<sup>2</sup>.

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Kielcach:

Inwestycja mieszkaniowa:

- dz. nr ewid. 755 obręb 0015, księga wieczysta [redacted]
- dz. nr ewid. 756 obręb 0015, księga wieczysta [redacted]
- dz. nr ewid. 757 obręb 0015, księga wieczysta [redacted]
- dz. nr ewid. 758 obręb 0015, księga wieczysta [redacted]
- dz. nr ewid. 759 obręb 0015, księga wieczysta [redacted]

Inwestycja towarzysząca:

- dz. nr ewid. 1/21 obręb 0023, księga wieczysta nr [redacted]

Kielce, 15.01.2026 r.

## **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2025 poz.1754)

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

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

Ernest Nowak

[REDAKTOR]

oraz

Cezary Nowak

[REDAKTOR]

Pełnomocnik:

Marcin Wiączkowski

Adres do korespondencji:

Detan Sp. z o.o.

ul. Słowackiego 16, 25-365 Kielce

**Nazwa inwestycji:**

**BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z USŁUGAMI NA PARTERZE I GARAŻEM PODZIEMNYM NA DZIAŁKACH NR EWID. 755, 756, 757, 758, 759 OBRĘB 0015 PRZY UL. KRAKOWSKIEJ W KIELCACH ORAZ INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA POLEGAJĄCA NA ZAGOSPODAROWANIU SKWERU IM. NIZIURSKIEGO NA OGÓLNODOSTĘPNY, NIEOGRODZONY, URZĄDZONY TEREN WYPOCZYNKU I REKREACJI NA CZĘŚCI DZIAŁEK NR EWID. 1/21 I 1/22 OBRĘB 0023 PRZY UL. PAKOSZ W KIELCACH."**

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

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

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

**Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 3 800,36 m<sup>2</sup> (część dz. nr ewid. 755, 756, 757, 758, 759). Powierzchnia całych działek nr ewid. 755, 756, 757, 758, 759 wynosi 5 884 m<sup>2</sup>. Powierzchnia na której będzie przekształcenie terenu wynosi wraz z przekształcenie tymczasowym pod przyłącza do budynku wynosi 4 685,81 m<sup>2</sup>. Granice terenu objętego wnioskiem oraz obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać pokazano na kopii mapy zasadniczej – załącznik nr 1.**

**Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej ok. 1 650 m<sup>2</sup>.**

Oznaczenie geodezyjne działek będących terenem inwestycyjnym, położonych w Kielcach:

Inwestycja mieszkaniowa:

- dz. nr ewid. 755 obręb 0015, księga wieczysta [REDAKTOR]
- dz. nr ewid. 756 obręb 0015, księga wieczysta [REDAKTOR]
- dz. nr ewid. 757 obręb 0015, księga wieczysta [REDAKTOR]
- dz. nr ewid. 758 obręb 0015, księga wieczysta [REDAKTOR]
- dz. nr ewid. 759 obręb 0015, księga wieczysta [REDAKTOR]

Inwestycja towarzysząca:

- dz. nr ewid. 1/21 obręb 0023, księga wieczysta nr [REDAKTOR]

1

- dz. nr ewid. 1/22 obręb 0023, księga wieczysta nr [REDACTED]

Oznaczonych na załączniku nr 1 literami: **ABCDEFGH – A.**

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

- część dz. nr ewid. 832, 849/2, 753, 754/4 obręb 0015 - w zakresie dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- część dz. nr ewid. 754/1 obręb 0015 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej,
- część dz. nr ewid. 565/64, 565/24, obręb 0015 - w zakresie wykonywania przyłącza do miejskiej sieci wodociągowej,
- część dz. nr ewid. 565/52, 565/64, 565/24, obręb 0015 – w zakresie wykonania przyłącza gazowego
- część dz. nr ewid. 755, 759, obręb 0015 - w zakresie wykonywania przyłącza do sieci energetycznej,
- część dz. nr ewid. 565/24, 565/25, obręb 0015 - w zakresie wykonania zjazdu oraz dojść pieszych.

Oznaczonych na załączniku nr 1 niebieskimi literami:

**A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z-A**

Oznaczenie geodezyjne działek, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na parametry inwestycji: 753, 754/4, 754/3, 754/1, 565/24, 565/25, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766

Nr działki	Podstawa formalno-prawna	Wyszczególnienie przepisu	Ogólny zakres obowiązywania	UWAGI
	Ustawa Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 682 ze zm.)	art. 7.1.1.		Nie występuje oddziaływanie
		Art. 31	Odległości rozbieranych budynków od granicy działki	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	
754/4, 565/24, 565/25, 754/1, 754/3, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766		§ 13	Odległości budynków ze względu na przesłanianie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

				usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 19	Odległości miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	Nie występuje oddziaływanie
		§ 20	Odległości miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 23	Odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granicy działki	Nie występuje oddziaływanie
		§ 31	Odległość studni do granicy działki, do osi rowu przydrożnego, do budynków inwentarskich, do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 36	Odległości zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	Nie występuje oddziaływanie
		§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń	Nie występuje oddziaływanie

			przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	
754/4, 565/24, 565/25, 754/1, 754/3, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766		§ 60	Nasłonecznienie	Występuje oddziaływanie, jednakże zapewniono odpowiednie odległości zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225)
		§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej, między zbiornikami	Nie występuje oddziaływanie
		§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenia Ministra RiRW z dnia 13 stycznia 2023r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)	§ 6-10	Odległości budowli rolniczych	Nie występuje oddziaływanie
		§ 41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2023 poz.645 ze zm.)	Art. 35, 38, 39, 43	Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023 poz. 602)	Art. 53	Odległości obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji	§ 3	Odległości od cmentarzy	Nie występuje oddziaływanie

	cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)			
	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz.2448),	załącznik	Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych	Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014.112),	załącznik	Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku	Nie występuje oddziaływanie
	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022, poz. 2556 ze zm.)	Art. 135		Nie występuje oddziaływanie
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.)	§ 2 i 3		Nie występuje oddziaływanie Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko
	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2022, poz. 21 ze zm.)	Art. 96 ust.12	Minimalna odległość od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Nie występuje oddziaływanie
	Prawo Wodne ustawa z dnia 20 lipca 2017r. (Dz. U. 2022 poz. 2625 ze zm.)	Art. 232	Odległość ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Nie występuje oddziaływanie
		Art. 176	Odległości obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych,	Nie występuje oddziaływanie
		Art.382	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na	Nie występuje oddziaływanie

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

Oznaczonych na załączniku nr 1 liczbami:

**1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 – 1;**

**Całościowe oddziaływanie inwestycji oznaczono liczbami rzymskimi:**

**I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX,X,XI,XII,XIII,XIV,XV-I**

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

*Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań.*

**Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 3 000 m<sup>2</sup>**

**Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 4 334,43 m<sup>2</sup>**

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

*Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań.*

**Minimalna liczba mieszkań (planowana) - 70**

**Maksymalna liczba mieszkań (planowana) - 93**

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

*Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.*

**Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokalu usługowo-handlowego – 350,00 m<sup>2</sup>**

**Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu usługowo-handlowego – 550,24 m<sup>2</sup>**

**Ad. Art. 3. pkt 1.**

*wyodrębnionej części inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, – pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie będzie mniejsza niż 5% i nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań*

**W budynku przewiduje się wyodrębnienie części handlowo-usługowej. Usytuowanie lokalu handlowo-usługowego według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.**

**Powierzchnia lokalu usługowo-handlowego będzie większa niż 5 % oraz nie przekroczy 20 % powierzchni użytkowej mieszkań (550,24 m<sup>2</sup>/4 334,43 m<sup>2</sup>~0,1269=12,69%).**

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

*Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.*

**Planowany sposób zagospodarowania terenu w sposób graficzny przedstawiono na załączniku nr 2. Obecnie teren przedsięwzięcia jest porośnięty trawą oraz drzewami. W północnej części inwestycji znajdują się cztery parterowe budynki przeznaczone do rozbiórki (dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek gospodarczy oraz budynek garażowy). Właściciele nieruchomości wyrażają zgodę na rozbiórkę. W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji**

większość drzew znajdujących się w strefie „C” KOCHK poddanych zostanie wycince. Strefa „A” zostanie nienaruszona. Na przekształconym terenie powstanie nowa zabudowa zgodnie z koncepcją urbanistyczno - architektoniczną stanowiącą załącznik II.

Inwestycja jest zlokalizowana na terenie Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w strefach „A” i „C”. Inwestycja nie będzie w żaden sposób zagrażać rodzinnym ogródkom działkowym. Inwestycja położona jest również w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej Kielce-Białogon na terenie ochrony pośredniej, w granicach strefy podwyższonej ochrony, w granicach obszaru „B”. Inwestycja będzie spełniała wszystkie obostrzenia obowiązujące w granicach strefy podwyższonej ochrony w granicach obszaru „B” ochrony pośredniej.

Obowiązujące dla strefy „A” zakazy nie będą sprzeczne z zagospodarowaniem terenu naszej inwestycji. Nasza inwestycja nie zmieni istniejącego ekosystemu. Przekształcenie terenu pod projektowane przyłącza do budynku będzie miało charakter tymczasowy tylko na czas prowadzenia robót przyłączeniowych, po zakończeniu robót teren zostanie odtworzony do stanu pierwotnego.

Odnosząc się szczegółowo do postanowień uchwały w sprawie wyznaczenia Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu opisanych w §4.1. pkt od a) do g) – inwestycja zapewnia spełnienie ustanowionych warunków. Nie przewiduje się jakiegokolwiek naruszenia ustanowionej ochrony strefy „A” KOCHK:

Ad.a nie będzie naruszenia cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,

Ad.b będziemy ochraniać stanowiska chronionych gatunków zwierząt i grzybów,

Ad.c zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej – nie planujemy zmian w tym zakresie,

Ad.d zachowanie w stanie zbliżonym do naturalnego dolin rzek – zobowiązujemy się do zachowania w stanie zbliżonym do naturalnego doliny rzeki Silnica,

Ad.e utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych oraz zwartych zadrzewień śródpolnych i zakrzewień występujących w ewidencji gruntów jako tereny oznaczone symbolem Lz – ekosystem (pojedyncze istniejące drzewa i krzewy) pozostanie nienaruszony, to teren śródmiejski, nie śródpolny – brak zadrzewień śródpolnych i ekosystemów leśnych, oraz brak terenów oznaczonych symbolem Lz,

Ad.f zobowiązujemy się pozostawić lub kształtować (w porozumieniu z UM Kielce i RDOŚ) i rozwijać tereny zieleni celem stworzenia ciągłości systemu przyrodniczego miasta dla poprawy warunków życia mieszkańców, wypoczynku i rekreacji,

Ad.g zobowiązujemy się do zachowania korytarzy ekologicznych w stanie powiązań przyrodniczych.

W zakresie spełnienia § 4.2. a) informujemy, że inwestycję zlokalizowano w strefie 2 krajobrazowej KOCHK oznaczonej literą C – dopuszczającą zabudowę, a sama inwestycja zapewnia działania ustalone warunkiem, co wynika bezpośrednio z przedłożonej koncepcji zarówno w części graficznej jak i opisowej. Nie przewiduje się zabudowy w strefie „A” KOCHK.

Odnosnie zakazów wynikających z § 5 pkt od a) do f) – wyjaśniamy, iż wnioskowana inwestycja nie naruszy ustanowionych zakazów. Nie przewiduje się:

Ad.a zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu

Ad.b likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,

Ad.c wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

Ad.d dokonywania zmian stosunków wodnych,

Ad.e nie istnieją na terenie objętym wnioskiem naturalne zbiorniki wodne,

Ad.f zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzeki dotyczy stref „A” KOCHK., szerokość strefy „A” na działkach inwestycyjnych wynosi max. 55 m. Nie ma zatem naruszenia zakazu. Nie planuje się w strefie „A” realizacji obiektów budowlanych.

Prace ziemne w strefie „A” KOCHK mające na celu podłączenie kanalizacji sanitarnej o magistrali, będą prowadzone w terminach poza sezonem lęgowym zwierząt, w drugiej

połowie sierpnia lub drugiej połowie października. W przypadku innego terminu prace te będą prowadzone pod nadzorem przyrodniczym. Inwestor zobowiązuje się do poszanowania wszystkich zakazów i nakazów obowiązujących w strefie „A”.

Dla strefy A KOChK przeprowadzono screening przyrodniczy na podstawie którego stwierdzono brak występowania gatunków roślin objętych ochroną oraz występowanie 15 gatunków zwierząt objętych różnymi formami ochrony, w tym 12 gatunków objętych ochroną ścisłą oraz 3 gatunki objęte ochroną częściową.

W odległości ok. 1 450 m od inwestycji mieszkaniowej powstanie inwestycja towarzysząca (ul. Pakosz część dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023) obecnie teren zielonym, nieurządzony, planuje się na tym obszarze urządzonej teren rekreacji z łąką kwietną, nawierzchnią żwirową, wyściółką z kory oraz rabatami.

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

*Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.*

**W sąsiedztwie terenu inwestycji oraz w pasach drogowych przebiegają sieci infrastruktury technicznej niezbędne do zasilenia projektowanej inwestycji.**

Inwestycja zostanie podłączona do miejskich sieci infrastruktury:

- **dostęp do sieci wodociągowej** woD350 mm w dz. nr ewid. 565/64 obr. 0015 - poprzez projektowane przyłącze wody dla budynku według zapewnienia wydanego przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2025/1012 TT-W/GW z dnia 12.05.2025 r.;
- **dostęp do sieci kanalizacyjnej sanitarnej** do istniejącego kolektora sanitarnego żelbetowego Ø1 500 mm na dz. nr ewid. 832 obr. 0015 poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej według zapewnienia wydanego przez Wodociągi Kieleckie, znak: TT/2025/1012 TT-W/GW z dnia 12.05.2025 r. oraz TT/2025/1354 TT-W/GW z dnia 06.06.2025 r.;
- **dostęp do sieci kanalizacji deszczowej** - poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej dla projektowanego budynku według zapewnienia wydanego przez MZD w Kielcach,
- **dostęp do sieci energetycznej** podziemnej niskiego i średniego napięcia - poprzez projektowane przyłącze energii elektrycznej dla projektowanego budynku według oświadczenia wydanego przez PGE, znak: 25-I2/WZD/00701/ L. dz. 10268/2025 z dnia 18.06.2025 r., istniejąca instalacja nadziemna zostanie przełożona według odrębnego postępowania administracyjnego
- **dostęp do sieci gazowej** - na podstawie zapewnienia wydanego przez PSGaz Sp. z o.o., znak: WA00/0000052522/00001/2025/00000 z dnia 29.04.2025 r. poprzez projektowane przyłącze do istniejącej sieci gazowej na działce nr ewid. 565/52 (obręb 0015).,

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

*Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:*

**Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt 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;*

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

- zapotrzebowanie na wodę (średnie) – 37 m<sup>3</sup>/dobę,
- ścieki socjalno-bytowe – 37 m<sup>3</sup>/dobę,
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – 675 kW,
- zapotrzebowanie na gaz moc przyłączeniowa – 36 m<sup>3</sup>/h
- kanalizacja deszczowa 17 m<sup>3</sup>/dobę - średnio

**Ilość odpadów bytowych:**

Liczba mieszkań – 93

Szacowana liczba mieszkańców – 155

Przyjmuje się, że jeden mieszkaniec Miasta Kielce w skali 2 tygodni wytwarza 120 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych, w skali 1 tygodnia 60 litrów niesegregowanych odpadów komunalnych

1 os. – 2 tyg. – 120 l

1 os. – 1 tydz. – 60 l

Tygodniowo inwestycja będzie „wytwarzała”

155x60 l=9 300 l

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

9 300 l / 3 odbiory = 3 100 l / odbiór

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

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

Liczba miejsc postojowych - 140 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1,5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny) dodatkowo 6 miejsc postojowych (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej dla lokalu, 1 lokal do 200 m<sup>2</sup> – 2 miejsca postojowe, 1 lokal od 300 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> – 4 miejsca postojowe zgodnie z uchwałą nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. oraz Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023, XC/1731/2024, Nr XI/223/2024 i Nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022. **Razem 146 miejsc postojowych.**

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych: 146 m.p.

w tym:

- 9 miejsc postojowych naziemnych

- 137 miejsc postojowych w garażu podziemnym

W ramach projektowanych miejsc postojowych przewidziano:

- 7 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. (4 na terenie inwestycji)

Miejsca postojowe dla osób korzystających z lokali usługowych zlokalizowano na terenie.

Liczba miejsc postojowych dla rowerów - (wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min.50% miejsc dla samochodów dla lokali mieszkalnych wg załącznika II: 140 miejsc postojowych dla samochodów - 70 miejsc parkingowych dla rowerów, dodatkowo min. 2 miejsca dla rowerów na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokalu usługowego i handlowego – 1 lokal do 200 m<sup>2</sup> – 4 miejsca parkingowe dla rowerów, 1 lokal od 300 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> – 8 miejsca parkingowe dla rowerów) zgodnie uchwałą nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dn. 17 lutego 2022r. oraz Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023, XC/1731/2024, Nr XI/223/2024 i Nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022, minimalna ilość miejsc postojowych dla rowerów (70+4+8=82 m.p.r.)

Łączna ilość projektowanych miejsc postojowych dla rowerów: 82 m.p. r.

w tym:

- 64 miejsc postojowych naziemnych

- 18 miejsc postojowych wewnątrz budynku

Woda dostarczana będzie wodociągiem Ø 350 zlokalizowanym na dz. nr ewid. 565/64.

Ścieki bytowe oraz podczyszczone w separatorze ścieki z garażu, odprowadzane będą do istniejącego kolektora sanitarnego zlokalizowanego na dz. nr ewid. 832.

Wody opadowe i roztopowe z dachów, tarasów oraz terenów utwardzonych nad garażami będą odprowadzane zgodnie z zapewnieniem znak: WT.KD.610.1.66.2025.ŁŁ z dnia 21.05.2025 r. wydanym przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach.

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

Planowany sposób zagospodarowania terenu pokazano na załączniku nr 2.

Planowana inwestycja mieszkaniowa zakłada realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (w tym usługi handlu) oraz dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Na kondygnacjach podziemnych budynku planowane są garaże na samochody osobowe, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne, rowerownie. Część nadziemna będzie składała się z trzech segmentów, na połączonym parterze pierwszego i drugiego segmentu są zaprojektowane lokale usługowe, klatki schodowe z windami osobowymi, na I piętrze połączonych segmentów A i B lokale mieszkalne windy i klatki schodowe, na pozostałych piętrach podzielonych segmentów A i B oraz na wszystkich kondygnacjach segmentu C zlokalizowano lokale mieszkalne oraz klatki schodowe i windy osobowe, jeden z segmentów będzie zawierał kotłownię gazową. Segment A będzie jedenastokondygnacyjny, segment B dziewięciokondygnacyjny a segment C siedmiokondygnacyjny.

Planowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynku na działce inwestycyjnej w nawiązaniu do panujących warunków terenowych związanych z ukształtowaniem wysokościowym. Zaplanowano urządzenie drogi wewnętrznej, dojazdowej do garażu podziemnego i miejsc postojowych naziemnych oraz miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Droga wewnętrzna będą bezpośrednio połączona poprzez drogę dojazdową ze zjazdem z drogi publicznej. Projektowane jest dojście piesze do wejścia głównego budynku oraz wejść do lokali usługowych. Na terenie inwestycji, w południowej jej części, projektuje uporządkowaną zieleń w postaci trawników, krzewów i drzew ozdobnych oraz oświetlenie całego terenu. Mając na celu stworzenie urządzonej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców budynku. Do całego budynku będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Podstawowe przeznaczenie budynku to samodzielne lokale mieszkalne, część uzupełniająca to lokale usługowe i handlowe.

Budynek przykryty będzie dachem płaskim. Będzie charakteryzował się architekturą o wysokich walorach estetycznych. Cały układ zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy będzie wpisująca się w otaczającą ją kontekst urbanistyczny.

Inwestycja towarzysząca będzie zlokalizowana przy ul. Pakosz na części dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023 w skład której powstanie Łąka kwietna oraz teren urządony w tym: nawierzchnia żwirowa, wyściółka z kory oraz rabaty. Na części urządzonej umiejscowiono m. in.: ławkę książkę, stół piknikowy, leżak, ławkę półokrągłą, tablicę informacyjną, plenerową biblioteczkę, zadaszenie przeciwsłoneczne oraz drewniane elementy do wspinaczki i balansowania.

**Ad. Art. 7. ust 7. pkt 7. ppkt c)** charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

**Powierzchnie projektowane:**

- powierzchnia terenu obejmująca całe działki nr 755, 756, 757, 758, 759 – 5 884 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu (na której będzie zamierzenie inwestycyjne) – 3 800,36 m<sup>2</sup>
- powierzchnia parkingów podziemnych – 4 135,49 m<sup>2</sup>
- powierzchnia naziemnych miejsc parkingowych wraz z drogami dojazdowymi – 570,56 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy (planowana) – 977,74 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (100%) – 651,76 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu biologicznie czynna (50%) – zieleń nad garażem – 995,30 m<sup>2</sup> x 50% = 497,65 m<sup>2</sup>

- powierzchnia terenu biologicznie czynna (50% x 88%) – zieleń nad garażem na geokracie –  $63,91 \text{ m}^2 \times 50\% \times 88\% = 28,12 \text{ m}^2$
- powierzchnia biologicznie czynna –  $651,76 \text{ m}^2 + 497,65 \text{ m}^2 + 28,12 \text{ m}^2 = 1 177,53 \text{ m}^2$
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu inwestycji  $1 177,53 \text{ m}^2 / 3 800,36 \text{ m}^2 \approx 30,98\% > 25,0\%$
- wysokość budynku ok. 35,80 m
- Szerokość budynku ok. 16,30 m
- Długość budynku ok. 77,00 m
- geometria dachów - dach płaski
- kąt nachylenia połaci dachu od 0 do 10 [stopni]
- kubatura  $37 600,00 \text{ m}^3$
- powierzchnia całkowita części nadziemnej –  $7 227,32 \text{ m}^2$
- wskaźnik powierzchni zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej do powierzchni terenu opracowania  $7 227,32 \text{ m}^2 / 3 800,36 \text{ m}^2 = 1,90$ )
- powierzchnia zabudowy liczona wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) – powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w granicach inwestycji  $3 800,36 \text{ m}^2$  dodatkowo powierzchnia przekształcona tymczasowo przyłącza o  $885,45 \text{ m}^2$ ,  $3 800,36 \text{ m}^2 + 885,45 \text{ m}^2 = 4 685,81 \text{ m}^2$

Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019, poz.1839 ze zm.) przewidziana do realizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchnia użytkowa garaży: podziemnego garażu oraz miejsc postojowych na terenie wraz z drogami dojazdowymi wyniesie ( $4 135,49 \text{ m}^2 + 570,56 \text{ m}^2 = 4 706,05 \text{ m}^2 > 5 000 \text{ m}^2$ )  $4 706,05 \text{ m}^2$  nie przekroczy  $0,5 \text{ ha}$  ( $5 000 \text{ m}^2$ ) powierzchni użytkowej. Powierzchnia zabudowy liczona według w/w rozporządzenia jest równa powierzchni terenu podlegającemu przekształceniu  $4 685,81 \text{ m}^2$  i nie jest większa od dopuszczalnej wynoszącej  $0,5 \text{ ha}$  ( $5 000 \text{ m}^2$ ), zatem zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. a i z §3 ust. 1 pkt. 55 lit. b tiret pierwsze rozporządzenia przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**Powierzchnie charakterystyczne dla inwestycji towarzyszącej (Skwer im. Niziurskiego):**

Powierzchnia inwestycji towarzyszącej	- $1 650 \text{ m}^2$
W tym:	
Łąka kwietna	- $800 \text{ m}^2$
Teren urządzony	- $850 \text{ m}^2$
W tym:	
Nawierzchnia żwirowa	- $291 \text{ m}^2$
Wyściółka z kory	- $132 \text{ m}^2$
Rabaty	- $427 \text{ m}^2$

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 7a).**

*Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach terenu biologicznie czynnego na terenie inwestycji mieszkaniowej*

W ramach inwestycji towarzyszącej inwestor został zobowiązany do realizacji ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu – skweru im. E Niziurskiego w Kielcach, zlokalizowanego na części dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023 o łącznej pow. ok.  $1 650 \text{ m}^2$  w rejonie ulic Krakowskiej i Pakosz (uchwała nr XXV/465/2025 Rady Miasta Kielce, porozumienie z dnia 02.10.2025 r.).

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 8.**

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

Nieruchomości, na których ma zostać zlokalizowany obiekt objęty inwestycją mieszkaniową w katastrze nieruchomości są określone jako działki nr ewidencyjny 755, 756, 757, 758, 759

11

obręb 0015 przy ul. Krakowskiej w Kielcach, inwestycja towarzysząca została zlokalizowana na części dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023 przy ul. Pakosz

Inwestycja mieszkaniowa:

- dz. nr ewid. 755 obręb 0015, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 756 obręb 0015, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 757 obręb 0015, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 758 obręb 0015, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 759 obręb 0015, księga wieczysta nr [REDACTED]

Inwestycja towarzysząca:

- dz. nr ewid. 1/21 obręb 0023, księga wieczysta nr [REDACTED]
- dz. nr ewid. 1/22 obręb 0023, księga wieczysta nr [REDACTED]

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 9.**

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

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

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 10.**

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

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

- część dz. nr ewid. 565/64, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 565/25, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 849/2, obręb 0015, brak księgi wieczystej,
- dz. nr ewid. 832, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 565/52, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 565/24, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 754/1 i 754/3 obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 753, obręb 0015, [REDACTED]
- część dz. nr ewid. 754/4 obręb 0015, [REDACTED]

**w zakresie przeprowadzenia przyłączy infrastruktury technicznej oraz zjazdu.**

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 11.**

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

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

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 12**

*Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 3, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku.*

**Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce oraz nie jest sprzeczna z uchwałą**

o utworzeniu parku kulturowego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kielce określa teren inwestycji jako:

*„Tereny o przewadze funkcji produkcyjno-magazynowych i usług technicznych z dopuszczeniem funkcji usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa.” W południowej części obszaru inwestycji występuje teren zieleni wyłączony z zabudowy w granicach KOChK.*

Zatem wnioskowana inwestycja mieszkaniowa z usługami ogólnomiejskimi jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium przeznaczenie terenu.

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

*„Tereny zieleni miejskiej wyłączone z zabudowy” oraz od północy na fragmencie „ulice powiatowe”*

Zatem wnioskowana inwestycja towarzysząca zagospodarowanie skweru im. Niziurskiego jest dopuszczona i wypełnia ustanowione w Studium przeznaczenie terenu.

Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca mogą być zlokalizowana na danym terenie, o którym mowa w art. 5 ust. 3 ustawy i nie jest też sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

**Ad. Art. 7.ust 7.pkt 13.**

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

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

**Odnosnie: Rozdziału 3**

**Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych**

**Ad. Art. 17.ust. 1.**

*Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:*

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 1**

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

Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Krakowskiej. Ulica Krakowska posiada szerokość 6 m, a jej parametry spełniają wymagania dotyczące ochrony pożarowej. Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej według załączników nr 5 i 6 – informacja MZD w Kielcach, znak: WD.4020.108.2024.MS z dnia 07.11.2025r. oraz Umowa nr 29/2025 z dnia 07.11.2025 r.

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 2**

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

Inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w pasie drogowym ul. Krakowskiej i na dz. nr 832 i 849/2:

- sieci wodociągowej
- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej
- sieci gazowa

Udokumentowanie dostępu stanowią odpowiednio załącznik nr 7, 8, 10, 11.

**Ad. Art. 17.ust. 1. pkt. 3**

*zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

**Inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej. Udokumentowanie dostępu stanowi załącznik nr 9.**

**Ad. Art. 17.ust.2.**

*Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:*

**Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 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 2020 r. poz. 1944 i 2400);*

**Warunek spełniony. Odległość od przystanku komunikacyjnego wynosi ok. 250 m, czyli nie jest większa niż 500 m. Wykazano to na załączniku nr 12.**

**Ad. Art. 17.ust. 2. pkt. 2**

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

**Warunek spełniony. Istnieje szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie ponad 7% planowanej liczby tj. mieszkańców, czyli 11 uczniów. Odległość szkoły podstawowej od inwestycji wynosi około 800 m, czyli nie jest większa niż 1500 m. Wykazano to na załączniku nr 13.**

**Ad. Art. 17.ust. 3**

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

**Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały przyjęte na podstawie zaświadczenia Prezydenta Miasta Kielce, znak: E-V.1610.16.2025 z dnia 29.04.2025 r. załącznik nr 14.**

**Ad. Art. 17.ust.4.**

*Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. 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.*

**Wymóg urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniono poprzez art. 17. ust. 4b pkt 3.**

**Ad. Art. 17.ust.4a.**

*Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:*

**Ad. Art. 17.ust.4a. pkt 1**

*Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% terenu biologicznie czynnego stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;*

**W ramach inwestycji towarzyszącej inwestor został zobowiązany do realizacji ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu**

– skweru im. E Niziurskiego w Kielcach, zlokalizowanego na części dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023 o łącznej pow. ok. 1 650 m<sup>2</sup> w rejonie ulic Krakowskiej i Pakosz (uchwała nr XXV/465/2025 Rady Miasta Kielce, porozumienie z dnia 02.10.2025 r.).

Powierzchnia na jednego mieszkańca 4 m<sup>2</sup>x155=620 m<sup>2</sup> – warunek minimalnej powierzchni pod teren wypoczynku oraz rekreacji został spełniony 1 650,0 m<sup>2</sup>>620 m<sup>2</sup>

Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się ponad 6 000 m<sup>2</sup> Strefy „A” KOChK, który stanowi nieurządzony teren wypoczynku i rekreacji, z wysokimi drzewami, dorzeczem Silnicy, chronionymi gatunkami ptaków.

**Ad. Art. 17.ust.4b**

*Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w ust. 4a pkt. 1,*

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 1**

*Inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;*

**Inwestycja nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 2**

*Inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;*

**Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.4b. pkt 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.*

**W ramach inwestycji towarzyszącej inwestor został zobowiązany do realizacji ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji lub sportu – skweru im. E Niziurskiego w Kielcach, zlokalizowanego na części dz. nr ewid. 1/21 i 1/22 obręb 0023 o łącznej pow. ok. 1 650 m<sup>2</sup> w rejonie ulic Krakowskiej i Pakosz (uchwała nr XXV/465/2025 Rady Miasta Kielce, porozumienie z dnia 02.10.2025 r.).**

**powierzchni na jednego mieszkańca 4 m<sup>2</sup>x155=620 m<sup>2</sup> – warunek minimalnej powierzchni pod teren wypoczynku oraz rekreacji został spełniony 1 650,0 m<sup>2</sup>>620 m<sup>2</sup>**

**Ad. Art. 17.ust.4c**

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

**Warunek ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu został spełniony na terenie inwestycji towarzyszącej.**

**Ad. Art. 17.ust.4d.**

*Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:*

**Ad. Art. 17.ust.4d. pkt 1**

*Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;*

**Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.4d. pkt 2**

*Minimalną liczbę miejsc postojowych co najmniej równą liczbie mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej*

**Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.**

**Ad. Art. 17.ust.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.

Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku. Wymóg, o którym mowa w ust. 4a w oparciu o infrastrukturę projektową w dniu składania wniosku. Ust. 4d nie dotyczy.

**Ad. Art. 17.ust.6.**

*Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:*

**Ad. Art. 17.ust.6. pkt 1**

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

**Ad. Art. 17.ust.6. pkt 2**

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

Gmina Uchwałą Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832) oraz Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023, Nr XC/1731/2024, Nr XI/223/2024 i Nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 3754 oraz z dnia 16.02.2024 r. poz. 834 oraz poz. 4965 z dnia 23.12.2024 r. i poz. 2844 z dnia 01.09.2025 r.), uchwaliła lokalne standardy urbanistyczne w zakresie parametrów określonych w Art. 19 ust. 2. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Warunek spełniony. Segmenty będą miały włącznie do 11 kondygnacji nadziemnych.

**Ad. Art. 17.ust.7.**

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

**Nie dotyczy.**

**Ad. Art. 17.ust.8.**

*Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.*

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

**Ad. Art. 17.ust.9.**

*Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.*

Planowaną liczbę mieszkańców obliczono jako iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań (4 334,43 m<sup>2</sup>) i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Planowana liczba mieszkańców to 155 osób.

**Ad. Art. 17.ust.10.**

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

**Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4 ustalono licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym.**

**Ad. Art. 17.ust.11.**

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

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

**Ad. Art. 19.ust.1.**

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

**Gmina uchwaliła w/w standardy. Uchwała Nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Kielce (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 28.02.2022 r. poz. 832) oraz Uchwały Nr LXXXI/1631/2023 i Nr XC/1731/2024, Nr XI/223/2024 i Nr XXIV/448/2025 Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 3754 oraz z dnia 16.02.2024 r. poz. 834 z dnia 23.12.2024 r. poz. 4965 i z dnia 01.09.2025 r. poz. 2844).**

**Ad. Art. 19.ust.2.**

*Lokalne standardy urbanistyczne:*

**Ad. Art. 19.ust.2. pkt 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;*

**Ad. Art. 19.ust.2. pkt 2**

*nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2*

**Inwestycja wnioskowana spełnia uchwalone standardy. Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych dla przedmiotowej inwestycji zawarto w załączniku nr 15.**

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

**Ad. Art.7.ust.8.**

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

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 1**

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

**Koncepcja w/w stanowi załącznik II do wniosku.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 2**

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

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

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 3**

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

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

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 4**

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

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

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 5**

*decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247, 784 i 922);*

**Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji.**

**Ad. Art.7.ust.8. pkt 6**

*porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.*

**Porozumienie nie jest wymagane.**

*Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.*

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

Wnioskodawca

*Mayerin  
Wigochowski.*

## Spis treści

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej .....	1 – 18
Spis treści .....	19 – 19A

### I. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU:

NR 1 - Granice terenów objętych wnioskiem oraz obszary, na który ta inwestycja będzie oddziaływać. ....	20
NR 1A - Granice terenów objętych wnioskiem oraz obszary, na który inwestycja towarzysząca będzie oddziaływać. ....	20A
NR 2 - Planowany sposób zagospodarowania terenu. ....	21
NR 2A - Zagospodarowanie terenu inwestycji towarzyszącej .....	21A
NR 3 - Pełnomocnictwo do reprezentowania wraz z opłatą skarbową. ....	22 – 23
NR 4 - Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13 Ustawy. ....	24
NR 5 - Udokumentowanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej - informacja MZD w Kielcach, znak: WD.RDO.426.68.2024.MoK z dnia 18.04.2024r. ....	25
NR 6 - Umowa nr 29/2025 w sprawie szczegółowych warunków przebudowy pasa drogowego drogi publicznej z dnia 07.11.2025 r. zawarta z Gminą Kielce – Miejskim Zarządem Dróg W Kielcach .....	26 – 45
NR 7 - Udokumentowanie dostępu do sieci wodociągowej - zapewnienie Wodociągów Kieleckich, znak: TT/2025/1012 TT-W/GW z dnia 12.05.2025r. ....	46 – 51
NR 8 - Rozszerzenie udokumentowanie dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej - zapewnienie Wodociągów Kieleckich, znak: TT/2025/1354 TT-W/GW z dnia 06.06.2025r. ....	52 – 54
NR 9 - Udokumentowanie dostępu do sieci energetycznej - oświadczenie PGE, znak: 25-I2/WZD/00701/ L. dz. 10268/2025 z dnia 18.06.2025 r. ....	55
NR 10 - Udokumentowanie dostępu do sieci kanalizacji deszczowej - oświadczenie MZD, znak: WT.KD.610.1.66.2025.Ł z dnia 21.05.2025 r. ....	56
NR 11 - Zapewnienie dostaw gazu wydane przez PSGaz. sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach z dn. 11.07.2023r. znak: WA00/0000089629/00001/2023/00000.....	57 – 58
NR 12 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości od przystanku komunikacyjnego. ....	59
NR 13 - Udokumentowanie odpowiedniej odległości od szkoły podstawowej. ....	60
NR 14 - Udokumentowanie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej - pismo Prezydenta Miasta Kielce, znak: E-V.1610.16.2025 z dn. 29.04.2025 r. ....	61
NR 15 – Wypełnienie postanowień lokalnych standardów urbanistycznych. ....	62 – 63
NR 16 – Screening przyrodniczy strefy A KOChK na dz. nr ewid. 755, 756, 757 ,758 759 (obręb 0015) przy ul. Krakowskiej w Kielcach .....	64 – 69
NR 17 – Porozumienie z Gminą Kielce określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej z dnia 02.10.2025 r. ....	70 – 72
NR 18 – Udokumentowanie odpowiedniej odległości od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu .....	72A

### II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA. ....

SPIS TREŚCI .....	75
I. OPIS TECHNICZNY KONCEPCJI URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNEJ .....	76 – 82
II. ZAŚWIADCZENIA I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW .....	83 – 87
CZĘŚĆ RYSUNKOWA .....	88
01. WIZUALIZACJA NR 1 .....	89 – 89A
02. WIZUALIZACJA NR 2 .....	90 – 90A
03. WIZUALIZACJA NR 3 .....	91 – 91A
04. WIZUALIZACJA NR 4 .....	92 – 92A

05. WIZUALIZACJA NR 5 .....	93 – 94A
06. WIZUALIZACJA NR 6 .....	94 – 94A
07. ZAGOSPODAROWANIE TERENU	SKALA 1:500 ..... 95
08. RZUT GARAŻU POZIOM -2	SKALA 1:250 ..... 96
09. RZUT GARAŻU POZIOM -1	SKALA 1:250 ..... 97
10. SEGMENT A i B RZUT PARTERU	SKALA 1:125 ..... 98
11. SEGMENT A i B RZUT 1 PIĘTRA	SKALA 1:125 ..... 99
12. SEGMENT A RZUT PIĘTER 2,3,4,5,6,	SKALA 1:100 ..... 100
13. SEGMENT A RZUT PIĘTER 7,8,9,10	SKALA 1:100 ..... 101
14. SEGMENT B RZUT PIĘTER 2,3,4,5	SKALA 1:100 ..... 102
15. SEGMENT B RZUT PIĘTER 6,7	SKALA 1:100 ..... 103
16. SEGMENT B RZUT PIĘTRA 8	SKALA 1:100 ..... 104
17. SEGMENT C RZUT PARTERU	SKALA 1:100 ..... 105
18. SEGMENT C RZUT PIĘTER 1,2,3,4	SKALA 1:100 ..... 106
19. SEGMENT A RZUT PIĘTER 5,6	SKALA 1:100 ..... 107
20. PRZEKRÓJ A-A	SKALA 1:200 ..... 108
POWIĄZANIE WIDOKOWE .....	109
WIZUALIZACJA NR 1.....	110
WIZUALIZACJA NR 2 .....	110A
<b>KONCEPCJA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ .....</b>	<b>111</b>
1. PLAN SYTUACYJNY .....	112
2. MAŁA ARCHITEKTURA .....	113
3. ZIELEŃ .....	114
4. POWIERZCHNIE PROJEKTOWE .....	115
5. WIZUALIZACJA NR 1 .....	116
6. WIZUALIZACJA NR 2 .....	117
7. WIZUALIZACJA NR 3 .....	118
8. WIZUALIZACJA NR 4 .....	119
9. WIZUALIZACJA NR 5 .....	120