

S: 749/26 RM-11.670.

Ms. dot  
Anna Dwurnik

uz.  
K. Kowalski  
Anna Dwurnik

S. FORTUNA  
KIEROWNIK BIURA

Kielce, 2026-02-17  
19.02.2026



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

### I. WNIOSEK O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

W trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2024r. poz.195 ze. zm.)

<b>NAZWA INWESTYCJI:</b>	„Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz drogami wewnętrznymi na działkach na dz. nr 12/5, 12/7, 12/9, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 16/3, 17/3, 18/2, 19/2, 20/2 obr. 0012 jedn. ewid. Kielce”	
<b>INWESTOR:</b>	<b>PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O</b> ul. Dworkowa 4 43-300 Bielsko – Biata	
<b>PEŁNOMOCNIK:</b>	<b>Michał Biernot</b> ul. Dworkowa 4 43-300 Bielsko – Biata tel. [REDACTED] e.mail: [REDACTED]	
<b>ADRES INWESTYCJI:</b>	<b>Działki nr:</b>	12/5, 12/7, 12/9, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 16/3, 17/3, 18/2, 19/2, 20/2
	<b>Obręb:</b>	0012
	<b>Jednostka ewidencyjna:</b>	Kielce

**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 wnioski dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;**

Teren objęty wnioskiem to obszar o powierzchni: **36 112,00 m<sup>2</sup>**. Przedstawiony został na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000. Granice terenu inwestycji oznaczone zostały przerywaną linią w kolorze niebieskim ( załącznik nr 1 ).

NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ	NUMER OBRĘBU	POWIERZCHNIA DZIAŁKI [ ha]	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
12/5	0012	0,0551	
12/7	0012	0,012	
12/9	0012	0,0654	
13/2	0012	0,0953	
14/2	0012	0,0551	
15/2	0012	0,0596	
16/2	0012	0,0354	
16/3	0012	0,2859	
17/3	0012	0,6401	
18/2	0012	0,7198	
19/2	0012	0,7875	
20/2	0012	0,8	

Na mapie został również określony obszar oddziaływania planowanej inwestycji. Obszar oddziaływania inwestycji na sąsiednie działki nie ogranicza ich potencjalnej zabudowy. Oddziaływanie budynków mieszkalnych, wielorodzinnych częściowo wykracza poza zakres inwestycji na działki poniżej jednak nie ogranicza możliwości potencjalnej zabudowy analizowanych w sposób znaczący.

Działki, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na infrastrukturę:

- podłączenie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej,
- podłączenie do miejskiej sieci energetycznej,
- podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- wykonanie zjazdu

NUMER DZIAŁKI	NUMER OBRĘBU	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
2628/6	0007	
2628/7	0007	
2628/11	0007	
2628/12	0007	
876/20	0007	
876/42	0007	
1/176	0012	
1/126	0012	
769/1	0012	
744/10	0012	
769/2	0012	

744/7	0012		
744/9	0012		

Działki, na które inwestycja będzie oddziaływać ze względu na wykonanie przebudowy fragmentu ul. Radomskie i ul. Wschodniej:

NUMER DZIAŁKI	NUMER OBRĘBU	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
876/19	0007	
876/41	0007	
1/176	0012	
1/177	0012	
1/126	0012	
1/127	0012	
1/128	0012	
2/15	0012	
769/1	0012	
770	0012	
744/8	0012	
744/10	0012	
769/2	0012	
19/1	0012	
20/1	0012	

Działki, na które projektowana inwestycja oddziałuje ze względu na parametry inwestycji:

NUMER DZIAŁKI	NUMER OBRĘBU	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
21	0012	
81/1	0012	
80	0012	
78	0012	
77	0012	
16/1	0012	
17/1	0012	
18/1	0012	
19/1	0012	
20/1	0012	

NUMER DZIAŁKI	PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA	WSKAZANIE PRZEPIS	ZAKRES OBOWIĄZYWANIA	UWAGI
	Ustawa Prawo Budowlane ( tekst jednolity: Dz. U. 2025 poz. 418, ze zm.)	Art. 7.1.1		Brak oddziaływania
		Art.31	Odległości rozbieganych budynków od granicy działki	Brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich	§12	Odległości budynków od granicy działki	Brak oddziaływania

	usytuowanie ( DZ. U. 2022 poz.1225 ze zm.)			
		§ 13	Odległość budynków ze względu na przestanie	Brak oddziaływania
		§ 19	Odległość miejsc postojowych od granicy działki, od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym, budynku zamieszkania zbiorowego, placu zabaw	Brak oddziaływania
		§ 20	Odległość miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych od okien budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego	Brak oddziaływania
		§ 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	Brak oddziaływania
		§ 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	Brak oddziaływania
		§ 36	Odległość zbiorników bezodpornych na nieczystości ciekłe od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, od granicy działki, od ciągu pieszego	Brak oddziaływania
		§ 40	Odległość placów zabaw od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów	Brak oddziaływania
21, 81/1, 80, 78, 77, 16		§ 60	Nastonecznienie	Zachodzi oddziaływanie, ale nie jest niekorzystne. Zachodzące oddziaływanie nie ogranicza w sposób znaczący potencjalnej zabudowy na działkach sąsiednich.
		§ 179	Odległość zbiorników z gazem od budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego oraz budynków użyteczności publicznej między zbiornikami	Brak oddziaływania
		§ 271, 272, 273	Odległości związane z bezpieczeństwem pożarowym	Brak oddziaływania

	Rozporządzenie 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	Odległość budowli rolniczych	Brak oddziaływania
		§41-43	Odległości od maszyn i urządzeń do otrzymywania biogazu rolniczego	Brak oddziaływania
	Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. 2023 poz. 645 ze zm.)	Art. 35,38,39,43	Odległości obiektów od krawędzi jezdni	Brak oddziaływania
	Ustawa o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 poz. 602)	Art.53	Odległość obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowych	Brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r w sprawie lokalizacji cmentarzy(Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315)	§3	Odległości od cmentarzy	Brak oddziaływania
	Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie dopuszczalnych pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. 2019 poz. 2448)	załącznik	Dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych	Brak oddziaływania
	Rozporządzenie MŚ z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ( Dz. U. 2014.112)	załącznik	Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku	Brak oddziaływania
	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 202, poz.2556 ze zm.)	Art. 135		Brak oddziaływania
	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		Brak oddziaływania
	Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach ( Dz. U. 2022, poz. 21 ze zm.)	Art. 96 ust. 12	Minimalne odległości od ujęcia wody, domu mieszkalnego lub zakładu produkcji żywności do miejsca stosowania komunalnych osadów ściekowych	Brak oddziaływania
	Prawo Wodne ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. ( Dz. U. 2022 poz. 2625 ze zm.)	Art. 232	Odległości ogrodzeń od powierzchniowych wód publicznych	Brak oddziaływania

		Art.176	Odległość obiektów budowlanych od wałów przeciwpowodziowych	Brak oddziaływania
		Art. 382	Odległość obiektów budowlanych od urządzeń pomiarowych na obszarach stref ochronnych	Brak oddziaływania
	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	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu zabytków	Brak oddziaływania
	Prawo lotnicze ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. U. 2022 poz. 1235)	Rozdział 4	Ograniczenia dotyczące zabudowy w otoczeniu lotnisk	Brak oddziaływania

Oddziaływanie inwestycji ze względu na parametry inwestycji oznaczono na załączniku nr 1 przerywaną **niebieską** linią.

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

***Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:***

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla całej inwestycji wynosi:

**16 772,00 m<sup>2</sup>**

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań dla całej inwestycji wynosi:

**17 683,00 m<sup>2</sup>**

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

***Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:***

Planowana minimalna liczba mieszkań dla całej inwestycji wynosi: **364**.

Planowana maksymalna liczba mieszkań dla całej inwestycji wynosi: **409**.

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

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

Planowana inwestycji nie będzie pełniła funkcji handlowej oraz usługowej.

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

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

Obecnie wnioskowany teren jest wolny od zabudowy. W południowo-wschodniej części znajduje się duży, szczelny, otwarty zbiornik natomiast w północnej dwa równoległe ułożone do siebie, prostokątne, zamknięte zbiorniki retencyjne dla wód opadowych. Zbiornik są ogrodzone ażurowym płotem i wspólnie z podziemną infrastrukturą techniczną stanowią system kanalizacji deszczowej odprowadzający wody opadowe po wcześniejszej retencji do pobliskiego cieku wodnego. Cały system obsługuje sąsiedni zespół budynków centrum handlowe ( WOH). Po jego rozbudowie,

przebudowie i częściowej likwidacji fragmentów kolidujących będzie obsługiwał również nowo projektowane osiedle. W trakcie prac przy jego przebudowie, rozbudowie oraz częściowej likwidacji zapewniona zostanie ciągłość jego pracy bez negatywnego wpływu na funkcjonowanie centrum handlowego, dla którego ten system został zrealizowany. Inwestor wyprzedzająco uzyskał zgodę właściciela dla wykonania wspomnianej przebudowy oraz włączenia nowo projektowanego osiedla do wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej.

Przez działkę przebiegają również istniejące, doziemne instalacje elektroenergetyczne, częściowo kolidujące z planowaną zabudową, które zostaną przebudowane. Zdecydowanie większa część obszaru to przestrzeń niezagospodarowana i nieutwardzona, która porośnięta jest roślinnością niską oraz w południowej części przy granicy z istniejącym ciekim wodnym zielenią wysoką. Zieleń wysoką stanowią liczne drzewa liściaste, z których część zostanie przeznaczona do wycinki. Zieleń niską stanowią liczne trawy i niewielkie krzewy. Wzdłuż południowej granicy biegnącej równoległe do cieku wodnego rosną nieliczne, osłabione okazy, które zostaną zachowane ze względu przyrodniczych jako siedlisko rzadkiego gatunku grzyba – kisielnicy wierzbowej (*Exidia recisa*) i objęte zostaną monitoringiem. Usunięcie ich stanowić będzie ostateczność, wynikającą ze względu zagrożenia bezpieczeństwa. Ponadto zinwentaryzowano również jeden gatunek podlegający częściowej ochronie – rokitnik zwyczajny, który ze względu na brak kolizji z projektowaną inwestycją pozostanie i będzie chroniony (rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie otwartego zbiornika na wody deszczowe). Na niektórych drzewach stwierdzono obecność gniazd ptasich. Teren inwestycji połączony jest bezpośrednio z drogą publiczną (ul. Radomska i ul. Wschodnia). Możliwość przejazdu po wewnętrznej drodze została udzielona inwestorowi w oświadczeniu dołączonym w części załączników formalno-prawnych. Zaplanowano wykonanie kolejnego zjazdu oraz przebudowę układu drogowego zgodnie z umową i ustaleniami z Miejskim zarządem Dróg w Kielcach.

Inwestycja będzie polegać na zabudowie przedmiotowego obszaru czterema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z których to każdy będzie posiadał garaż wielostanowiskowy w części parteru oraz garaż podziemny. W zakresie zagospodarowania terenu wykonane zostaną również zewnętrzne parkingi z miejscami postojowymi, place zabaw ze strefą rekreacji oraz ścieżka edukacyjna biegnąca i prowadząca do wymienionych stref aktywnego i statycznego wypoczynku na świeżym powietrzu. Na terenie inwestycji dosadzone zostaną drzewa, krzewy i rabaty kwiatne, ławki i stojaki rowerowe, które dopełnią całe zamierzenie architektoniczne.

Planowana inwestycja wymagać będzie wykonania w ramach całego założenia nowych sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz ciepłowniczej. Projektowany jest również mur oporowy, który zabezpieczy wewnętrzny układ drogowy w zachodniej części inwestycji w granicy z działką numer 17/2 oraz 16/1.

W ramach planowanej inwestycji przewidziano zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu polegające na:

- budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży w parterze oraz garaży podziemnych,
- wykonanie zagospodarowania terenu inwestycji, utwardzeń pod drogi dojazdowe do parkingów i zewnętrznych miejsc postojowych, ścieżek i chodników, miejsc pod parkingi rowerowe,
- urządzone tereny zielone wraz z małą architekturą, ścieżki dydaktyczne, place zabaw,
- rozbudowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami do budynków,

- rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do projektowanych budynków,
- rozbudowa sieci ciepłowniczej wraz z przyłączem do pomieszczeń wymiennikowni,
- budowa przyłączy elektroenergetycznych,
- wycinka drzew,
- budowa zjazdu z drogi wewnętrznej na teren inwestycji oraz przebudowa istniejących,
- rozbiórkę części terenów utwardzonych ( dróg dojazdowych istniejących terenie inwestycji)
- przebudowa, rozbudowa oraz częściowa likwidacja wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej,
- budowę murów oporowych,
- zmiana przebiegu istniejącego ogrodzenia zabezpieczającego otwarte zbiorniki retencyjne,

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

#### ***Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:***

W sąsiedztwie planowanej inwestycji bieżąca sieć niezbędna do zasilenia projektowanej inwestycji.

Projektowane cztery budynki planuje podłączyć się do:

- Sieci elektroenergetycznej poprzez wybudowanie stacji transformatorowej, wewnętrznej, wolnostojącej dwutransformatorowej, zasilanej poprzez wcinę w istniejącą linię kablową relacji GPZ Północ do stacji transformatorowej Orkana 3 nr 554. Następnie z nowo wybudowanej stacji transformatorowej poprowadzone zostaną Wewnętrzne Linie Zasilające do poszczególnych złączy kablowych zlokalizowanych w pobliżu projektowanych budynków zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 02.01.2025 r. z sygn.: 25-12/WP/00007 stanowiących załącznik do umowy przyłączeniowej do sieci,
- Sieci wodociągowej poprzez rozbudowę sieci wodociągowej z włączeniem do magistrali wodociągowej z rur żeliwnych DN300 mm zlokalizowanej w pasie drogowym na działce ul. Nowaka-Jeziorańskiego a następnie przyłączem do pomieszczeń wodomierzowych w każdym z budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi z dnia 13.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018 oraz z dnia 16.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018.1
- Sieci kanalizacyjnej poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej z włączeniem do istniejącej kanalizacji sanitarnej wykonanej z rur azbestocementowych DN 300mm zlokalizowanych w pasie drogowym na działce nr ewid. 876/16 ul. Nowaka- Jeziorańskiego a następnie przyłączem do każdego z budynków zgodnie z uzyskanymi warunkami przyłączeniowymi z dnia 13.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018 oraz z dnia 16.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018.1
- Sieci ciepłowniczej poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami do węzłów cieplnych zlokalizowanych w każdym z czterech budynków. Zasilanie rozpatrywane będzie z istniejącej sieci ciepłowniczej 2xDN 250 w rejonie ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 81 i 89 w Kielcach zgodnie z odpowiedzią na zapytanie z dnia 05.08.2025 z sygnaturą: TP.4200.32.2024.1427.DK.

- Sieci kanalizacji deszczowej poprzez wewnętrzny, zamknięty system zbierania wody opadowej do szczelnych zbiorników retencyjnych. Zebrane wody opadowe wprowadzone zostaną następnie do istniejącego na terenie inwestycji systemu retencji wód opadowych obsługujący sąsiednie inwestycje i poprzez obieg wody po poszczególnych zbiornikach otwartych odprowadzane do istniejącego cieku wodnego biegnącego wzdłuż południowej granicy. Dla istniejącego układu zbiorników retencyjnych oraz systemu instalacji kanalizacji deszczowej obsługujących sąsiednie wielkopowierzchniowe obiekty handlowe właściciel nieruchomości posiada aktualne pozwolenie wodnoprawne udzielone decyzją Prezydenta Miasta Kielce znak: Śr-III.6341.13.2016 z dnia 15 czerwca 2016r. Inwestor zwrócił się do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich z wnioskiem o weryfikację możliwości włączenia w istniejący system dodatkowej ilości wód opadowych i roztopowych jakie będzie generowała projektowana inwestycja. Wody Polskie w piśmie o sygnaturze: KI.ZUZ.4218.50.2025.GP z dnia 11 kwietnia 2025r. potwierdzają, iż planowana do odprowadzenia po włączeniu do kanalizacji deszczowej ilości wód opadowych i roztopowych nie przekroczy ilości określonych w uzyskanym wcześniej pozwoleniu wodnoprawnym. Wody Polskie potwierdzają również, że nie będzie wymagane uzyskanie nowego pozwolenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Inwestor uzyskał od właściciela zgodę na przebudowę oraz włączenie się projektowaną inwestycją do systemu odprowadzania wód opadowych.

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

***Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą 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.***

- zapotrzebowanie na wodę ( średnie) – **209,12 m<sup>3</sup>/dobę**
- zapotrzebowanie na energię elektryczną – **1 650,81kW**
- zapotrzebowanie na energię cieplną – **1 479kW**
- ilość odprowadzanych ścieków – **209,12 m<sup>3</sup>/dobę**
- ilość odprowadzanych wód opadowych – **10 dm<sup>3</sup>/s**
- ilość odpadów:

Liczba mieszkań: **409**

Szacowana liczba mieszkańców: **632**

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

1os. – 2tyg. – **120 l**

1os.- 1tyd.- **60 l**

W ciągu jednego tygodnia będzie generowała: **632 x 60 l = 37 920 l**

Częstotliwość odbioru odpadów komunalnych należy przyjąć na poziomie 5 razy w ciągu tygodnia: 37 920 l / 5 odbiorów = 7 584 l /odbior

Wszelkie odpady wytwarzane w trakcie funkcjonowania inwestycji będą gromadzone tymczasowo w szczelnych pojemnikach umieszczonych w zaprojektowanych wiatach śmieтниковych i następnie wywożone na wysypisko zgodnie z obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów Gminy Kilce, na podstawie stosowych, odpowiednio wcześniej zawartych umowach podpisanych z dysponentem.

Minimalna liczba miejsc postojowych : **614** (wskaźnik ilości miejsc parkingowych min. 1.5 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny)

Projektowana liczba miejsc parkingowych: **615**

- liczba miejsc parkingowych naziemnych: **118**

- liczba miejsc parkingowych na terenie (poza obrysem budynków) : **369**

- liczba miejsc parkingowych w garażach podziemnych: **128**

W ramach projektowanych miejsc parkingowych naziemnych przewidziano również miejsca dla pojazdów z kartą parkingową w liczbie: **25**

Minimalna liczba miejsc parkingowych dla rowerów : **308** ( wskaźnik miejsc parkingowych dla rowerów min. 50% miejsc samochodów dla lokali mieszkalnych)

**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 został przedstawiony szczegółowo na załączniku nr 2.

Charakterystyczne informacje łączne dla czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1, 2 , 3, 4.

<b>Budynek nr 1, 2 ,3 4</b>	
Liczba kondygnacji naziemnych	do 8
Liczba kondygnacji podziemnych	0-1
Liczba lokali mieszkalnych	409
Kubatura	96 830,55 m <sup>3</sup>
Wysokość budynku przy głównym wejściu	21,63m -24,56 m ; §6 WT
Geometria dachu	Dachy płaskie
Kąt nachylenia dachu	do 12°
Powierzchnia zabudowy	3 860,32 m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa mieszkań	17 683,00 m <sup>2</sup>

**Ad. Art. 7. ust 7.pkt 7 ppkt c).**

***Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;***

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

**BILANS TEREN**

Określenie powierzchni	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Wskaźnik procentowy [%]
Powierzchnia terenu inwestycji	36 112	100%
Powierzchnia zabudowy	3 860,32	10,69%
Powierzchnia utwardzone	15 694,79	43,46%
Powierzchnia części zielonych	16 556,89	45,85%
Powierzchnia Biologicznie czynna	15 927,84	44,11%

**DANE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ NA ŚRODOWISKO ZGODNIE Z DEFINICJAMI PRAWNYMI ZAMIESZCZOZYMI W ROZPORZĄDZENIU ( DZ. U. POZ. 1839 Z 2019 R.)**

- §3 ust. 1 pkt. 55 - zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowana do realizacji w ramach niniejszego przedsięwzięcia wynosi około **5,57 ha.**

**W związku z powyższym, przedsięwzięcie kwalifikuje się zatem do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 55 lit. a) tiret pierwsze ww. Rozporządzenia, gdyż przekracza powierzchnię 2 ha.**

- §3 ust. 1 pkt. 58 - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59 ww. Rozporządzenia, wraz z

łącznie garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą zajmować będzie powierzchnię około 2,23 ha.

**W związku z powyższym, przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na**

<p>towarzystwą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:</p> <p>a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,</p> <p>b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.</p>	<p>środowisko zgodnie z §3 ust. 1 pkt. 58 lit. a) ww. Rozporządzenia, gdyż przekracza ono powierzchnię 0,5 ha.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• §3 ust. 1 pkt. 62 - drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.</li> </ul>	<p>Łączna długość dróg o nawierzchni twardej w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia wyniesie około 1,2 km.</p> <p><b>W związku z powyższym, przedsięwzięcie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie §3 ust. 1 pkt. 62 ww. Rozporządzenia, ponieważ całkowita długość drogi przekroczy 1 km.</b></p>
<p>Inwestycja <b>nie kwalifikuje się</b> do innych niż ww. przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p>	

Dla wnioskowanej inwestycji uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z syg. KŚGK-IV.6220.22.2024 z dnia 17.09.2024r., która stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycja należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

<b>WYKAZANIE ZGODNOŚCI INWESTYCJI Z PARAMETRAMI JAKIE ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W CHARAKTERYSTYCE PRZEDSIĘWZIĘCIA STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI PREZYDENTA MIASTA KIELCE O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH ZNAK: KŚGK-IV.6220.22.2024</b>	
<b>PARAMETRY DECYZJI PREZYDENTA MIASTA KIELCE O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH ZNAK: KŚGK-IV.6220.22.2024</b>	<b>PARAMETRY INWESTYCJI Z KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ</b>
<p>Cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do <b>dziewięciu</b> kondygnacji naziemnych i powierzchni zabudowy wynoszącej ok. <b>3 600 m<sup>2</sup></b>, w parterze wszystkich budynków przewidziano</p>	<p>Cztery budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości do <b>ośmiu</b> kondygnacji naziemnych i powierzchni zabudowy wynoszącej ok. <b>3 860,32 m<sup>2</sup></b>, w parterze wszystkich budynków przewidziano pomieszczenia techniczno-</p>

pomieszczenia techniczno-gospodarcze i garaże na ok. <b>124 miejsca postojowe</b>	gospodarcze i garaże na ok. <b>118 miejsca postojowe</b>
<b>Dwa garaże podziemne</b> ( po jednej kondygnacji podziemnej w dwóch budynkach spośród czterech) o łącznej powierzchni ok. <b>1 875 m<sup>2</sup></b> na ok. <b>68</b> miejsc postojowych	<b>Cztery garaże podziemne</b> ( po jednej kondygnacji podziemnej w każdym budynku) o łącznej powierzchni ok. <b>3 113,50 m<sup>2</sup></b> na ok. <b>128</b> miejsc postojowych
Tereny utwardzone o łącznej powierzchni ok. <b>12 170 m<sup>2</sup></b> , w tym parkingi naziemne o łącznej powierzchni ok. <b>4 700 m<sup>2</sup></b> na ok. <b>369</b> miejsc postojowych	Tereny utwardzone o łącznej powierzchni ok. <b>15 039,90 m<sup>2</sup></b> , w tym parkingi naziemne o łącznej powierzchni ok. <b>4 792,84 m<sup>2</sup></b> na ok. <b>369</b> miejsc postojowych
Elementy małej architektury charakterystyczne dla osiedli mieszkaniowych jak np. kosze na śmieci, ławki , latarnie uliczne, stojaki rowerowe <b>czy</b> place zabaw	Elementy małej architektury charakterystyczne dla osiedli mieszkaniowych jak np. kosze na śmieci, ławki , latarnie uliczne, stojaki rowerowe <b>i</b> place zabaw
Tereny zielone/biologicznie czynne o powierzchni nie mniejszej niż <b>30%</b> powierzchni inwestycji.	Tereny zielone/biologicznie czynne o powierzchni nie mniejszej niż <b>45,01%</b> powierzchni inwestycji.
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowaną do realizacji w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia oraz teren przewidziany do zagospodarowania, łącznie obejmuje około <b>3,6 ha.</b>	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, planowaną do realizacji w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia oraz teren przewidziany do zagospodarowania, łącznie obejmuje około <b>3,6 ha.</b>
Powierzchnia użytkowa garaży wyniesie ok. <b>0,522 ha.</b>	Powierzchnia użytkowa garaży wyniesie ok. <b>0,645 ha</b>
Powierzchnia parkingów naziemnych wyniesie ok. <b>0,47 ha</b>	Powierzchnia parkingów naziemnych wyniesie ok. <b>0,47 ha</b>
Powierzchnia ciągów komunikacyjnych ok. <b>0,7 ha.</b>	Powierzchnia ciągów komunikacyjnych ok. <b>0,97 ha.</b>
Łącznie garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą zajmować będą powierzchnię ok. <b>1,692 ha.</b>	Łącznie garaże, parkingi samochodowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą zajmować będą powierzchnię ok. <b>2,085 ha.</b>
Planowana rozbudowa istniejących dróg o nawierzchni twardej o długości ok. 140 m o dodatkowe <b>1 080 m.</b>	Planowana rozbudowa istniejących dróg o nawierzchni twardej o długości ok. 140 m o dodatkowe <b>319 m.</b>
Łączna długość dróg o nawierzchni twardej w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia wyniesie ok. <b>1,2 km.</b>	Łączna długość dróg o nawierzchni twardej w obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia wyniesie ok. <b>1,10 km.</b>

Ponad to teren jest wolny od jakichkolwiek obiektów. Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków ani gminnej ewidencji zabytków. Działka nie jest objęta ochroną konserwatorską. Na działkach objętych inwestycją nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych.

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

***Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;***

Na obszarze objętym planowaną inwestycją, na terenie biologicznie czynnym zaprojektowano ogólnodostępny nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu o **4 641,00 m<sup>2</sup>**.

Minimalna powierzchnia terenu przeznaczona pod teren wypoczynku i rekreacji zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynosi:

- 50% z 25% terenu przeznaczona na powierzchnię biologicznie czynną:

Powierzchnia terenu	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% powierzchni terenu	50% z minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu	Powierzchnia zaprojektowanego ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu
36 112,00 m <sup>2</sup>	36 112,00 m <sup>2</sup> x 25% = <b>9 028,00 m<sup>2</sup></b>	9 028,00 m <sup>2</sup> x 50% = <b>4 514,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4 514,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4 641,00 m<sup>2</sup></b>

oraz:

- 4 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca

Planowana liczba mieszkańców	4m <sup>2</sup> x 1 mieszkańiec	Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu
632	2 528,00 m <sup>2</sup>	<b>2 528,00 m<sup>2</sup></b>

Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu stanowiąca 50% z 25% Powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu stanowiąca 4m <sup>2</sup> x 1 mieszkańiec	Projektowana powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu
4 514,00 m <sup>2</sup>	2 528,00 m <sup>2</sup>	<b>4 641,00 m<sup>2</sup></b>

**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:**

Numer ewidencyjny działki	Numer obrębu	Numer księgi wieczystej	Powierzchnia działki [ ha]
12/5	0012		0,0551
12/7	0012		0,012
12/9	0012		0,0654
13/2	0012		0,0953
14/2	0012		0,0551

15/2	0012		0,0596
16/2	0012		0,0354
16/3	0012		0,2859
17/3	0012		0,6401
18/2	0012		0,7198
19/2	0012		0,7875
20/2	0012		0,8

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

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

Inwestycja, która objęta jest wnioskiem może wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 dla działek:

Numer ewidencyjny działki	Numer obrębu	Numer księgi wieczystej
2628/7	0007	
2628/11	0007	
2628/12	0007	
876/20	0007	
876/42	0007	

**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;**

NUMER DZIAŁKI	NUMER OBRĘBU	NUMER KSIĘGI WIECZYSTEJ
2628/6	0007	
2628/7	0007	
2628/11	0007	
2628/12	0007	
876/20	0007	
876/42	0007	
1/176	0012	
1/126	0012	
769/1	0012	
744/10	0012	
769/2	0012	
744/7	0012	
744/9	0012	

**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, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Teren planowanego przedsięwzięcia objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan przyjęto Uchwałą Nr XXXIX/813/2017 Rady Miasta Kielce z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE PÓŁNOC - OBSZAR II.4.3. RADOMSKA – ulica Biskupa Mieczysława Jaworskiego” na obszarze miasta Kielce (Dz. Urz. Woj. świętokrzyskiego z dnia 4 maja 2017 r. poz.1638).

<b>WYKAZ W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNIĄ USTALEŃ Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
<b>USTALENIA Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>INWESTYCJI Z KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ</b>
§6.1) UC1-teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> ,	Planowana inwestycja polega na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe. §18.	
1. Wyznacza się teren wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> , oznaczony na rysunku planu symbolem UC1.	Planowana inwestycja polega na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
l) przeznaczenie: wielkopowierzchniowy obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> , z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi do których zalicza się: a) obiekty ekspozycyjne, b) magazyny, c) biura, d) powierzchnie komunikacji, e) parkingi i garaże, f) sieci infrastruktury technicznej,	Planowana inwestycja polega na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:	
e) gabaryty zabudowy: wysokość zabudowy - maksymalnie 20 m,	Wysokość zabudowy - maksymalnie 24,56 m

Zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 07.07.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ( Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy, w danej gminie stosuje się przepisy dotychczasowe.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie zapisy ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przed zmianą, tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 803, gdzie w myśl art. 5 ust.3 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 utworzenie parku kulturowego.

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

***Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;***

W obowiązującym **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce**, przyjętym Uchwałą Nr 580/2000 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 26 października 2000 r. wraz z późniejszymi zmianami (zwane dalej *Studium*), planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: **i-WOH 5** – istniejące wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Są to obszary dominacji funkcji usługowych i rzemieślniczych, dla których przewidziano możliwość wprowadzenia innych funkcji terenu jak magazynowe, usługi podstawowe oraz w ograniczonym zakresie funkcja mieszkaniowa.

Planowana inwestycja polega na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w związku z czym **jest sprzeczna** ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ww. ustawy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>. Ponadto na obszarze gminy Miasta Kielce nie utworzono parku kulturowego.

W związku z powyższym dla realizacji przedmiotowej inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej stosuje się ww. wyjątek pozwalający na niezachowanie warunku niesprzeczności ze studium.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie, na którym nie podjęto uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Mając na uwadze usytuowanie przedsięwzięcia i zagospodarowanie terenów sąsiednich, projektowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z celami i działaniami w zakresie czynnej ochrony ekosystemów. Teren inwestycji pozostanie otwarty. Przewidziano również zachowanie i ochronę cennej przyrodniczo zieleni wysokiej w południowo-wschodniej części terenu przy otwartym zbiorniku referencyjnym oraz porastającej otoczenie otwartego kanału biegnącego w południowej części terenu.

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

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

**Odniesienie: Rozdział nr 3**

***Standardy lokalizacji inwestycji mieszkaniowych***

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

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

**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;**

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie poprzez wewnętrzny układ dróg połączony z projektowanym zjazdem na drogę, która po zrealizowaniu zakresów z umowy drogowej stanie się drogą publiczną.

Po wykonaniu prognozy i analizy ruchu drogowego dla zakresu wskazanego przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach w piśmie z dnia 17.10.2024r. o sygnaturze WR.4020.46.2024.KZW przedstawiony i uzgodniony został projekt przebudowy skrzyżowania ul. Radomskiej z ul. Wschodnią. Inwestor podpisał stosowną umowę wraz z aneksem oraz uzgodnił proponowane rozwiązania z Miejskim Zarządzie Dróg w Kielcach. Zakres przebudowy przedstawiony został w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik do wniosku.

**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 2023 r. poz. 537 i 1688);**

Projektowana inwestycja posiada dostęp do sieci zlokalizowanych w rejonie ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego:

**- sieć wodociągowa:**

warunki przyłączeniowe z dnia 13.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018 oraz z dnia 16.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018.1 ( załącznik NR 6)

**- sieć kanalizacji sanitarnej:**

warunkami przyłączeniowymi z dnia 13.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018 oraz z dnia 16.12.2024 r. z sygnaturą: TT/2024/3018.1. ( załącznik NR 6)

**- sieć ciepłownicza:**

Zapewnienie z dnia 05.08.2025r. z sygnaturą TP.4200.32.2024.1427.DK ( załącznik NR 9)

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

**Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:**

Projektowana inwestycja posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. z dnia 02.01.2025 r. z sygn.: 25-I2/WP/00007 ( załącznik NR 8)

**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 2023 r. poz. 2778);***

Projektowana inwestycja jest na terenie miasta przekraczającego 100 000 mieszkańców. Wymagana minimalna odległości od przystanku ustalono na 500m w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym. Zgodnie z **załącznikiem graficznym nr 49** wykazano 3 istniejące przystanki, które spełniają stawiany wymóg oraz jeden nieznacznie przekraczający wymagane 500m (635m). Odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od istniejących przystanków autobusowych:

- 339m – przystanek ul. Radomska ( autobusy linii nr: 12 )
- 366m – przystanek ul. Radomska ( autobusy linii nr: 12 )
- 369m – przystanek ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego ( autobusy linii nr: F, 102, 112, 46)
- 635m – przystanek ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego ( autobusy linii: F, 102, 112, 46)

W związku z planowaną przebudową ul. Wschodniej i Ul. Radomskiej zgodnie z podpisaną przez Inwestora umową oraz aneksem z Miejskim Zarządem Dróg na ul. Wschodniej w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej Inwestycji powstaną kolejne dwa przystanki autobusowe.

Powyższe przedstawia, iż odległość do najbliższego przystanku przy ul. Radomskiej wynosi 339m stąd  $339m < 500m$

**Warunek uznaje się za spełniony.**

**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.***

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie miasta przekraczającego 100 000 mieszkańców. Wymagana minimalna odległość od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiących nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, ustalono na 1500m.

Odległość planowanej inwestycji mieszkaniowej od szkoły podstawowej:

- 895m - Szkoła podstawowa nr 33 im. Ignacego Jana Paderewskiego w Kielcach
- 921m - Przedszkole samorządowe nr 40 w Kielcach
- 926m - Przedszkole samorządowe nr 5 w Kielcach

Wykazano najbliższą szkołę podstawową przy ul. Ignacego Jana Paderewskiego w odległości 895m stąd  $895m < 1500m$

**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).**

Zgodnie z oświadczeniem Prezydenta Miasta Kielce wykazano, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się w odległości nie większej niż 1500mb od szkoły podstawowej, oraz że ma ona możliwość przyjęcia **45** nowych uczniów z planowanej liczby mieszkańców. Szkoła, która zadeklarował taką możliwość to Szkoła Podstawowa nr 33 im. Jana Ignacego Paderewskiego przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 42, 25-43 w Kielcach.

**Załącznik nr 12** o sygnaturze: E-I. 4424.5.2026 z dnia 03.02.2026r.

Poniższa tabela przedstawia sposób obliczania planowanej liczby uczniów o jaką wnioskował inwestor:

Planowana liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa mieszkań	Planowana liczba mieszkańców (PUM/28m <sup>2</sup> ) zgodnie z art.17 pkt.9	Planowana liczba uczniów ( Planowana liczba mieszkańców x 7%)
409	17 683,00 m <sup>2</sup>	$17\ 683,00\text{m}^2 / 28\text{m}^2 = 631,53 =$ <b>632</b>	$632 \times 7\% = 44,24 =$ <b>45</b>

Inwestor zobligował się również do wykonania ustalonego z Dyrekcją szkoły remontu, którego zakres prac został szczegółowo przedstawiony na załączniku graficznym dołączonym do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

#### **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.**

Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji na terenie miasta przekraczającego 100 000 mieszkańców w odległości maksymalnie 1 500m.

Odległość projektowanej inwestycji od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu wynosi:

Nazwa i rodzaj terenu wypoczynkowego zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie projektowanej inwestycji mieszkaniowej	Odległość od planowanej inwestycji [m]	Przybliżona powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia stanowiąca iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m <sup>2</sup> 599 mieszkańców x 4m <sup>2</sup> = 2 396m <sup>2</sup>
Park im. Adolfa Dygasińskiego	1 500 m	75 900 m <sup>2</sup>	75 900 m <sup>2</sup> > 2 396 m <sup>2</sup>

Boisko Jeziorańskiego orlik, plac zabaw	1 200 m	1 000 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup> < 2 396 m <sup>2</sup>
Plac zabaw przy ul. Osiedle Na Stoku	1 500 m	6 900 m <sup>2</sup>	6 900 m <sup>2</sup> > 2 396 m <sup>2</sup>
Plac zabaw przy ul. Orłąt Lwowskich	1 000 m – 800 m	1 700 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup> < 2 396 m <sup>2</sup>
Place zabaw pomiędzy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego a ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego	780 m -1 000 m	4 400 m <sup>2</sup>	4 400 m <sup>2</sup> > 2 396 m <sup>2</sup>
Wybieg dla psów	729 m	2 600 m <sup>2</sup>	-

Planowana inwestycja znajduje się w zakresie licznych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie.

W czterech budynkach łącznie projektuje się łącznie **409** lokali mieszkalnych dla **632** mieszkańców stąd min. pow. terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych wynosi **632 x 4m<sup>2</sup> = 2 528 m<sup>2</sup>**

Powyżej wykazano, iż w najbliższym otoczeniu nowo projektowanej inwestycji znajdują się liczne tereny wypoczynkowe, rekreacyjne i sportowe, gdzie niektóre z nich spełniające wymogi min. powierzchni dla przewidywanej ilości mieszkańców jak i również dla wymaganej maksymalnej odległości od planowanej inwestycji poniżej 1 500m.

Na obszarze objętym planowaną inwestycją, na terenie biologicznie czynnym zaprojektowano ogólnodostępny nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni **4 641,00 m<sup>2</sup>**. Dodatkowo przewidziano tereny utwardzone, które powiązane są z ogólnodostępnym nieogrodzonym urządzonym terenem wypoczynku oraz rekreacji i sportu dla zapewnienia dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Powierzchnia terenu	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% powierzchni terenu	50% z minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu	Powierzchnia zaprojektowanego ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu
<b>36 112,00 m<sup>2</sup></b>	36 112,00 m <sup>2</sup> x 25% = <b>9 028,00 m<sup>2</sup></b>	9 028,00 m <sup>2</sup> x 50% = <b>4 514,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4 514,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4 641,00 m<sup>2</sup></b>

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

***Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:***

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

Powierzchnia terenu	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% powierzchni terenu	Zaprojektowana powierzchnia biologicznie czynna
36 112,00 m <sup>2</sup>	36 112,00 m <sup>2</sup> x 25% = 9 028,00 m <sup>2</sup>	16 255,28 m <sup>2</sup> = 45,01% warunek spełniony

Powierzchnia terenu	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% powierzchni terenu	50% z minimalnej powierzchni biologicznie czynnej	Minimalna powierzchnia ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu	Powierzchnia zaprojektowanego ogólnodostępnego nieogrodzonego urzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu
36 112,00 m <sup>2</sup>	36 112,00 m <sup>2</sup> x 25% = 9 028,00 m <sup>2</sup>	9 028,00 m <sup>2</sup> x 50% = 4 514,00 m <sup>2</sup>	4 514,00 m <sup>2</sup>	4 641,00 m <sup>2</sup>

Na terenie inwestycji zaprojektowano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w art. 17 ust. 4a pkt 1. Teren ten został zaznaczony na planszy przedstawiającej projekt zagospodarowania terenu a składa się między innymi i z dwóch placów zabaw oraz przyrodniczej ścieżki edukacyjnej, biegnącej wzdłuż południowej granicy inwestycji.

**Ad. Art. 17. ust 4a.ppk 2.**

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

Liczbę miejsc parkingowych zaprojektowano zgodnie z wymaganym, minimalnym współczynnikiem 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

PROJEKTOWANA LICZBA MIESZKAŃ	WSPÓŁCZYNNIK ZGODNIE Z ART.17.4a. 2)	MINIMALNA WYMAGANA LICZBA MIEJSC PARKINGOWYCH [ LICZBA MIESZKAŃ X 1,5 MIEJSCA PARKINGOWEGO]	LICZBA ZAPROJEKTOWANYCH MIEJSC PARKINGOWYCH
409	1,5	409 X 1,5 = 613,5 = 614	615

PROJEKTOWANE MIEJSCA PARKINGOWE	
- miejsca parkingowe w garażach na parterze	118
- miejsca parkingowe w garażach podziemnych	128
- miejsca parkingowe na terenie	369
<b>SUMA:</b>	<b>615</b>

**Ad. Art. 17. ust 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:**

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

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

Nie dotyczy. Projektowane budynki są budynkami mieszkalnymi, wielorodzinnymi.

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

**Inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;**

Nie dotyczy. Teren, na którym projektowana jest inwestycja nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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

Nie dotyczy.

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

Warunek ten został spełniony na terenie objętym inwestycją.

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

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

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

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

Nie dotyczy. Teren, na którym projektowana jest inwestycja nie jest zlokalizowany w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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

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

Nie dotyczy. Teren, na którym projektowana jest inwestycja 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 stawiane w ust. 1, 2, 4a spełnia się w oparciu o infrastrukturę projektowaną w dniu składania wniosku.

Wymogi stawiane w ust. 4 spełnia się w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku.

Wymogi stawiane w ust. 4d nie dotyczą projektowanej inwestycji.

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

***Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:***

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

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

Nie dotyczy. Projektowana inwestycja mieści się w mieście, w którym liczba mieszkańców przekracza 100 000.

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

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

Projektowana inwestycja leży w mieście, w którym liczba mieszkańców przekracza 100 000. Projektowane budynki nie będą wyższe niż 14 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 miasta Kielce przyjęto na podstawie danych udostępnionych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Obecna liczba mieszkańców wynosi około 181 211 mieszkańców.

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

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

Planowana liczba mieszkańców obliczona została jako iloraz powierzchni użytkowej i wskaźnika wynoszącego 28m<sup>2</sup>.

<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA</b>	<b>ILORAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ I WSKAŹNIKA WYNOŚĄCEGO 28 m<sup>2</sup></b>	<b>PLANOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW</b>
17 683,00 m <sup>2</sup>	17 683,00 m <sup>2</sup> /28 m <sup>2</sup> = 631,53	<b>632</b>

**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 obiekcie położonego na terenie inwestycji.***

Odległości, o których mowa w ust.2 i 4 ustalono, licząc je od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym, albo pieszo-jezdnym, do którego będzie zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

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

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

Przeprowadzone analizy, załączone do wniosku odnoszą się do obiektów, które zlokalizowane są wyłącznie na terenie gminy, w której realizowana będzie 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.***

Gminna 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 Uchwałami Nr LXXXI/1631/2023 z dnia 14 września 2023 r., uchwałą nr XC/1731/2024 z dnia 08 lutego 2023 r, uchwałą nr XI/223/2024 r. z dnia 19 grudnia 2024 r. oraz uchwałą nr XXIV/448/2025 z dnia 28 sierpnia 2025 r. Rady Miasta Kielce w sprawie zmiany uchwały Nr LVII/1128/2022 (Dziennik Urzędowy Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22.09.2023 r. poz. 375 oraz z dnia 16.02.2024 r. poz. 834), 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.

**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;***

Zgodnie z Uchwałą nr LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. określające lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Kielce wykazano, iż:

- Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na terenach w strefie W zgodnie z Załącznikiem nr 2 do wyżej wymienionej uchwały, w której to zgodnie z §1.4 planowane inwestycje objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż XXI kondygnacji naziemnych. Dla projektowanych czterech budynków ustalono wysokość do VIII kondygnacji. Liczba projektowanych kondygnacji jest mniejsza niż XXI kondygnacji wskazanych w Załączniku nr 2.

#### **Warunek uznaje się za spełniony.**

- Wymagana liczba miejsc parkingowych niezbędnych dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie ( zgodnie z uchwałą LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. oraz uchwałą nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023r.) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi 1,5 miejsca parkingowego / 1 lokal mieszkalny. Projektowana maksymalna liczba lokali mieszkalnych wynosi **409**. **409 lokali mieszkalnych x 1,5 miejsca parkingowego/1 lokal mieszkalny** wynosi **614** wymaganych miejsc parkingowych. Zaprojektowano **615** miejsc parkingowych.

Wykazano, iż minimalna liczba miejsc parkingowych jest mniejsza od obecnie projektowanej.

**614** miejsc parkingowych < **615** miejsc parkingowych

Zgodnie z powyższym wykazano, iż liczba wymaganych miejsc parkingowych została spełniona.

#### **Warunek uznaje się za spełniony.**

- Wymagana liczba miejsc parkingowych dla rowerów niezbędna dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie B ( zgodnie z uchwałą LVII/1128/2022 Rady Miasta Kielce z dnia 17 lutego 2022r. oraz uchwałą nr LXXXI/1631/2023 Rady Miasta Kielce z dnia 14 września 2023r.) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wynosi minimum 50% miejsc postojowych dla samochodów.

Maksymalna suma zaprojektowanych miejsc parkingowych wynosi **615**.

**615 x 50% = 307,5 (~308)**

Wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych dla rowerów wynosi – **308**

Minimalna zaprojektowana liczba miejsc parkingowych dla rowerów wynosi – **308**

Wykazano, iż minimalna liczba miejsc parkingowych dla rowerów mieści się w projektowanej liczbie miejsc parkingowych dla rowerów. Zapewniono więc

wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla rowerów zgodnie z wskaźnikami podanymi w §2.2 wyżej wymienionej ustawy.

**Warunek uznaje się za spełniony.**

- Wymagana liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie inwestycji zapewnione zostanie minimum  $615 \cdot 4\% = 24,60$  (~25) miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową. Na terenie inwestycji zaprojektowana w sumie 25 o parametrach 3,6m x 5m miejsca dostosowane do pojazdów z kartą parkingową w pobliżu głównych wejść do budynków co uważa się za spełnione względem §3 wyżej wymienionej ustawy.

Do wniosku została również dołączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna z opisem inwestycji, szczegółowymi analizami oddziaływania. Koncepcja zawiera także rysunki z koncepcyjnymi przedstawieniami rzutów, przekroi oraz elewacji projektowanych budynków wraz z Projektem Zagospodarowania Terenu.

**Ad. Art. 19. Ust 2.pkt.2.**

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

Nie dotyczy. Przyjęte wartości są zgodne z wskaźnikami z ustawy.

**SPEŁNIENIE WYMAGAŃ 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;***

Do wniosku dołączona została koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.

**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 dołączone zostało do załączników we 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;***

Nie dotyczy. Inwestycja nie jest realizowana na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1.

**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;***

Nie dotyczy. 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, ponieważ inwestycja nie jest projektowana w takim terenie.

**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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.4));**

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagana dla wnioskowanej inwestycji i została dołączona do wniosku.

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

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

Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 nie jest wymagane.

  
.....  
PODPIS PEŁNOMOCNIKA WNIOSKODAWCY  
Michał Biernot

**SPIS TREŚCI:**

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej		
Spis treści		
<b>I. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU</b>		
NR 1	Granice terenów objętych wnioskiem oraz obszary, na który ta inwestycja będzie oddziaływać	32-33
NR 2	Planowany sposób zagospodarowania terenu, skala 1: 500	34-35
NR 3	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Ustawy	36-37
NR 4	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17.09.2024 z sygn. KŚGK-IV.6220.22.2024	38- 61
NR 5	Zapewnienie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji – Umowa nr 18/2025 z dnia 28.04.2025r. wraz z Aneks nr 1 z dnia 06.02.2026r. pomiędzy Gminą Kielce – Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach a Inwestorem, zawarta w trybie Ustawy o drogach publicznych ( tj. DZ. U z dnia 2022r. poz.1693 ze zm.).	62- 78
NR 6	Warunki przyłączenia projektowanych budynków do zewnętrznej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wydanych w dniu 13.12.2024r. z sygn. TT/2024/3018 wraz z korektą wydanych warunków wydanych w dniu 11.03.2025r.	79- 87
NR 7	Warunki przyłączenia projektowanych budynków do sieci dystrybucji energii elektrycznej z dnia 29.01.2025r.	88- 90
NR 8	Zapewnienie o możliwości przyłączenia projektowanych budynków do sieci ciepłowniczej z dnia 24.10.2025 pismo z sygn. TP.4200.32.2024.2042.DK	91-92
NR 9	Decyzja udzielająca pozwolenia wodnoprawnego z dnia 15.06.2016r o sygn. Śr-III.6341.13.2016	93- 97
NR 10	Informacja o braku konieczności uzyskiwania nowego pozwolenia wodnoprawnego dla wprowadzenia odwodnienia z nowo projektowanej inwestycji. Pismo z dnia 11.04.2025 z sygn. KI.ZUZ.4218.50.2025.GP	98- 100
NR 11	Zaświadczenie Prezydenta Miasta Kielce, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się w odległości nie większej niż 1500mb od szkoły podstawowej, oraz ma możliwość przyjęcia prognozowanej liczbie potencjalnych uczniów z dnia 03.02.2026r. z sygn. E-I.4424.5.2026	101- 102
NR 12	Decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości z dnia 2024.10.01, znak sprawy: G-I.6831.32.2024	103- 107
NR 13	Oświadczenie właściciela nieruchomości wykazujące zgodę dla skomunikowania projektowanej inwestycji po drodze wewnętrznej oraz zgodę dla przebudowy, rozbudowy oraz częściowej likwidacji istniejącej kanalizacji deszczowej.	108- 124
NR 14	Umowa zawarta pomiędzy Inwestorem a Gminą Kielce na podstawie, której będzie realizowana sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej dla inwestycji	125- 130
NR 15	Zaświadczenie projektanta sporządzającego koncepcję urbanistyczno-architektoniczną o wpisanie na listę izby samorządu zawodowego architektów.	131- 132
NR 16	Decyzja Śląskiej Okręgowej Izby Architektów nr 5/SLOKK/2023 o nadaniu uprawnień budowlanych projektantowi sporządzającemu koncepcję.	133- 134
NR 17	Pełnomocnictwo PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O	135- 136
NR 18	Opłata skarbową za pełnomocnictwo.	137- 138
NR 19	KRS PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O	139- 145
<b>II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA</b>		
-	Zaświadczenie i uprawnienia projektanta	146
-	Spis treści	148- 149
<b>Część opisowa</b>		
1	Dane ogólne	
1.1	Inwestor	152
1.2	Lokalizacja	152
1.3	Nazwa inwestycji	152
1.4	Podstawa opracowania	152

2	Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu		152
3	Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej		153
4	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy		153
5	Etapowanie realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu		154
6	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym		154
7	Projektowane zagospodarowanie terenu		156
7.1	Planowana zabudowa		156
7.2	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanym		156
7.2.1	Place zabaw dla dzieci, siłownia terenowa, ścieżka edukacyjna oraz strefa rekreacji		156
7.3	Projektowane ukształtowanie terenu		156
8	Bilans poszczególnych powierzchni zagospodarowania terenu		156
9	Charakterystyczne informacje projektowanych budynków		157
<b>Część rysunkowa</b>			
1	Projekt Zagospodarowania Terenu	skala 1:500	160
2	Budynek nr 1 piętro -1	skala 1:250	161
3	Budynek nr 1 parter	skala 1:250	162
4	Budynek nr 1 piętro +1,+2,+3,+4,+5, +6,+7	skala 1:250	163
5	Budynek nr 1 przekrój A-A, przekrój B-B	skala 1:250	164
6	Budynek nr 1 elewacja północna, południowa, południowo-zachodnia	skala 1:250	165
7	Budynek nr 1 elewacja zachodnia, wschodnia, północno - wschodnia	skala 1:250	166
8	Budynek nr 2 piętro -1	skala 1:250	167
9	Budynek nr 2 parter	skala 1:250	168
10	Budynek nr 2 piętro +1,+2,+3	skala 1:250	169
11	Budynek nr 2 piętro + 4,+5,+6	skala 1:250	170
12	Budynek nr 2 piętro +7	skala 1:250	171
13	Budynek nr 2 przekrój A-A, przekrój B-B	skala 1:250	172
14	Budynek nr 2 elewacja północna, południowa, południowo-zachodnia,	skala 1:250	173
15	Budynek nr 2 zachodnia, wschodnia, północno - wschodnia	skala 1:250	174
16	Budynek nr 3 piętro -1	skala 1:250	175
17	Budynek nr 3 parter	skala 1:250	176
18	Budynek nr 3 piętro +1,+2,+3,+4,+5,+6,+7	skala 1:250	177
19	Budynek nr 3 przekrój A-A, B-B	skala 1:250	178
20	Budynek nr 3 Elewacja wschodnia, południowa	skala 1:250	179
21	Budynek nr 3 elewacja zachodnia, północna	skala 1:250	180
22	Budynek nr 4 piętro -1	skala 1:250	181
23	Budynek nr 4 parter	skala 1:250	182
24	Budynek nr 4 piętro +1,+2,+3,+4,+5	skala 1:250	183
25	Budynek nr 4 piętro +6	skala 1:250	184
26	Budynek nr 4 przekrój A-A, B-B	skala 1:250	185
27	Budynek nr 4 elewacja wschodnia, południowa	skala 1:250	186
28	Budynek nr 4 elewacja zachodnia, północna	skala 1:250	187
29	Wizualizacja nr 1	skala 1:250	188
30	Wizualizacja nr 2		189
31	Wizualizacja nr 3		190

32	Wizualizacja nr 4	191
33	Wizualizacja nr 5	192
34	Wizualizacja nr 6	193
35	Wizualizacja nr 7	194
36	Wizualizacja nr 8	195
37	Remont łazienki	196
38	Remont łazienki	197
39	Remont łazienki	198
40	Remont łazienki	199
41	Remont łazienki	200
42	Remont łazienki	201
43	Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu	202
44	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym przystanków komunikacyjnych ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem	203
45	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym – wskazanie szkoły podstawowej, przedszkola, ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem	204
46	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji, ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem	205
47	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym - zróżnicowanie wysokości budynków otaczających teren inwestycji.	206