

II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

Nazwa zamierzenia budowlanego	BUDOWA ZESPOŁU CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi Z NIMI ZWIĄZANymi ORAZ DROGAMI WEWNĘTRZNYMI			
Adres	Kielce, ul. Wschodnia i ul. Radomska			
Kategoria obiektu budowlanego	XIII – BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE			
Nazwa jednostki ewidencyjnej	Kielce			
Nazwa obrębu ewidencyjnego	0012			
Numer obrębu ewidencyjnego	266101_1.0012			
Działka nr ewidencyjny	12/5, 12/7, 12/9, 13/2, 14/2, 15/2, 16/2, 16/3, 17/3, 18/2, 19/2, 20/2			
Inwestor	PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O UL. DWORKOWA 4 43-300 BIELSKO-BIAŁA			
zakres opracowania	pełniona funkcja projektowa	imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	data opracowania	Podpis
BRANŻA ARCHITEKTURA PROJEKTANT	Projektant spec. uprawnień numer uprawnień	mgr inż. arch. Michał Biernot upr. budowlane w spec. architektonicznej do projektowania bez ograniczeń 5/SLOKK/2023	LUTY 2026 r.	 mgr inż. arch. Michał Biernot Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr ewid.: 5/SLOKK/2023

PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O
UL. DWORKOWA 4, 43-300 BIELSKO-BIAŁA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

ŚLĄSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Znak sprawy: OKK/UP/B/13/22

Katowice, dnia 6 lipca 2023 roku

DECYZJA nr 5/SLOKK/2023

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 551 ze zm.), w związku z art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 13 ust. 1, 2 i 4, art. 14 ust. 1 pkt 1 oraz art. 15a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.); zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego,

nadaje się

Panu magistrowi inżynierowi architektowi Michałowi Biernotowi

urodzonemu w dniu 29 września 1988 roku w Bielsku – Białej,
po stwierdzeniu posiadania odpowiedniego wykształcenia technicznego i odbycia wymaganej praktyki zawodowej
oraz po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu,

**UPRAWNIENIA BUDOWLANE
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ**

Niniejsze uprawnienia upoważniają do: projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego i kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

arch. Maciej Piwowarczyk

arch. Wojciech Podleski

arch. Jerzy Witczek

arch. Szymon Opania

arch. Andrzej Grzybowski

arch. Zygmunt Konopka

arch. Tomasz Studniarek

arch. Michał Tomanek

arch. Dorota Wróbel

arch. Walenty Wróbel

arch. Henryk Zubel



Pouczenie:

Od powyższej decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów RP, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej SŁOIA RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Wnioskodawcy przysługuje prawo do zrzeczenia się odwołania, skutkującego tym, że w dniu doręczenia oświadczenia w tej sprawie, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Michał Biernot
2. Rada Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP
3. aa



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Śląska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. MICHAŁ BIERNOT

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **5/SLOKK/2023**, jest wpisany na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **SL-2238**.

Członek czynny od: 30-08-2023 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 19-02-2025 r. Katowice.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2026 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
ANITA LANGER, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

SL-2238-DD92-5384-AY21-8DF4

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

SPIS TREŚCI

II. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA		152
-	Zaświadczenie i uprawnienia projektanta	152
-	Spis treści	152
Część opisowa		152
1	Dane ogólne	152
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	
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	156
7	Projektowane zagospodarowanie terenu	156
7.1	Planowana zabudowa	156
7.2	Usytuowanie budynku, naturalne oświetlenie, przestąpienie	156
7.2.1	Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanym	
7.3	Place zabaw dla dzieci, siłownia terenowa, ścieżka edukacyjna oraz strefa rekreacji	156
8	Bilans poszczególnych powierzchni zagospodarowania terenu	156
9	Charakterystyczne informacje projektowanych budynków	157
Część rysunkowa		
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	185
28	Budynek nr 4 elewacja zachodnia, północna	skala 1:250	185
29	Wizualizacja nr 1		188
30	Wizualizacja nr 2	skala 1:250	188
31	Wizualizacja nr 3		189
32	Wizualizacja nr 4		190
33	Wizualizacja nr 5		191
34	Wizualizacja nr 6		192
35	Wizualizacja nr 7		193
36	Wizualizacja nr 8		194
37	Remont łazienki		195
38	Remont łazienki		196
39	Remont łazienki		197
40	Remont łazienki		198
41	Remont łazienki		199
42	Remont łazienki		200
43	Przebieg głównych elementów uzbrojenia terenu		201
44	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym przystanków komunikacyjnych ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem		202
45	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym – wskazanie szkoły podstawowej, przedszkola, ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem		203
46	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji, ze wskazaniem odległości od obszaru objętego wnioskiem		204
47	Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym - zróżnicowanie wysokości budynków otaczających teren inwestycji.		205
			206

CZĘŚĆ OPISOWA

1. DANE OGÓLNE

1.1 Inwestor

PROJEKT KIELCE RADOMSKA SP. Z O.O
ul. Dworkowa 4
43-300 Bielsko – Biała

1.2 Lokalizacja

Działki 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
Obręb: 0012
Jednostka ewidencyjna: Kielce

1.3 Nazwa inwestycji

Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi oraz drogami wewnętrznymi na działkach 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. 0007, 0012 jedn. ewid. Kielce

1.4 Podstawa opracowania

- umowa z Inwestorem
- ustalony z Inwestorem program funkcjonalno-użytkowy
- wizja lokalna
- obowiązująca przepisy i normy
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U . 2022 r. poz.1225 ze zm.)
- Prawo Budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz 418, ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2020 poz. 1690 z póź. zm)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719 z późn. zm)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124, poz 1030 z późn. zm)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2021 poz. 1722 z późn. zm)
- Obowiązujące normy
- Mapa zasadnicza 1:500

2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w parterze i garażami podziemnymi, wewnętrznym układem komunikacyjnym, naziemnymi miejscami postojowymi, placem zabaw ze strefą rekreacji, wiatami śmietnikowymi,

zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną – instalacją wodociągową, instalacją zewnętrzną kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi, instalacją kanalizacji sanitarnej, instalacją teletechniczną, wewnętrzne linie zasilające, instalacje oświetlenia zewnętrznego, wjazdami 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. Inwestycja ma na celu zwiększenia ilości dostępnych mieszkań na rynku nieruchomości w Kielcach oraz rewitalizację terenu wokół istniejącego centrum handlowego poprawiając tym samym ogólny wizerunek rejonu.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa o charakterze mieszanym. Od strony północnej dominuje zabudowa o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej wraz z niewielkimi pawilonami handlowymi. Na wschodzie znajduje się teren ogródków działkowych. Od południa inwestycja graniczy z terenem leśnym natomiast od zachodu z budynkami handlowo-usługowymi.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację zespołu czterech budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z wyodrębnionymi halami garażowymi w parterze każdego z budynków. W budynkach poza garażami w parterze zaprojektowano również po jednej kondygnacji garażu podziemnego.

Budynek nr 1 zlokalizowany został na działkach o nr 19/2, 20/2.

Budynek nr 2 zlokalizowany został na działce o nr 17/3.

Budynek nr 3 zlokalizowany został na działkach o nr 18/2, 19/3.

Budynek nr 4 zlokalizowany został na działce o nr 17/3.

Projektowane zagospodarowanie terenu zakłada usytuowanie budynków w układzie północno-południowym. Dwa z czterech budynków w swym układzie zostały przetłumaczone. Inwestycję zawarto w granicach terenu oznaczonego na załącznikach. Budynki zostały zlokalizowane na działkach w sposób, który możliwie optymalny pozwolił zaprojektować całe zagospodarowanie terenu, obsługę komunikacyjną inwestycji i racjonalne wykorzystanie działki w zgodzie z warunkami technicznymi. Na projektowany układ komunikacyjny inwestycji składają się ciągi pieszo-jezdne, chodniki, miejsca postojowe oraz projektowany i istniejące zjazdy na działki objęte zakresem.

Obsługę komunikacyjną dla projektowanej zabudowy stanowią będąc projektowane układy ciągów pieszo-jezdnych. Ciągi te stanowią jednocześnie dojazd do budynków, miejsc parkingowych oraz drogi pożarowe. Ich szerokość wynosi 5m.

Dla zapewnienia odpowiedniej komunikacji planowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zaplanowano trzy zjazdy na drogę wewnętrzną. Dwa istniejące posiadające wymagane parametry oraz jeden nowoprojektowany. Istniejąca droga wewnętrzna włączać się będzie do ul. Wschodniej a następnie ul. Radomskiej, które zgodnie z wydanym uzgodnieniem i warunkami zostaną kompleksowo przebudowane na swoich fragmentach. Dzięki temu zapewnione zostanie bezpieczne dojście dla obecnych i przyszłych mieszkańców poprzez wybudowanie nowych odcinków chodników i ścieżek rowerowych. Poprawiony zostanie również układ skrzyżowania i sposób włączenia do niego nowego przepływu ruchu samochodów, które wygeneruje projektowana zabudowa. 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 oraz uzgodnił proponowane rozwiązania z Miejskim Zarządzie Dróg w Kielcach.

Na terenie inwestycji zaprojektowano łącznie **615** miejsc postojowych, w tym **25** miejsc dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanych na zewnątrz budynków. W garażach budynków zaprojektowano łącznie **246**.

Każdy z budynków jest budynkiem wolnostojącym z garażem z parterze z częścią techniczną. Budynki posiadają dodatkowo kondygnację podziemną, która przeznaczona jest pod garaż z miejscami postojowymi. Każdy z lokali mieszkalny posiadać będzie dostęp do balkonu lub tarasu. Na terenie inwestycji zaprojektowano część rekreacyjną z palcem zabaw, ścieżkę edukacyjną, zielenią niską w postaci trawnika oraz drzewa ozdobne, mające na celu stworzenie wspólnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej dla mieszkańców projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Do całego projektowanego zamierzenia zapewniony będzie dostęp dla osób z niepełnosprawnościami poprzez chodniki bezpośrednio prowadzące z poziomu terenu. Wszystkie budynki wyposażone będą windy osobowe spełniające wszystkie wymagania, zapewniając dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe nadziemne jak również garaży podziemnych.

W budynkach łącznie projektuje się **409** lokali mieszkalnych.

- Budynek nr 1 – **123** lokali mieszkalnych
- Budynek nr 2 – **123** lokali mieszkalnych
- Budynek nr 3 – **91** lokali mieszkalnych
- Budynek nr 4 – **72** lokali mieszkalnych

Forma i kolorystyka projektowanych budynków będzie wpisywać się w sąsiadującą zabudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych

3. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Projektowana inwestycja przewiduje realizację zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w parterze. Budynki będą posiadały ponadto garaż w na kondygnacji podziemnej. Wszystkie cztery budynki usytuowane zostały w osiach północ-południe. Dwa z nich, zlokalizowane od strony zachodniej zostały lekko przetamane. W przestrzeni pomiędzy budynkami zaprojektowane zostały miejsca parkingowe wraz z drogami dojazdowymi w formie ciągów pieszo-jezdnymi i chodników. W niedalekim sąsiedztwie zaprojektowano również wiaty śmietnikowe oraz małą architekturę. Południowo-wschodnia część terenu przeznaczona została pod strefę rekreacyjno-wypoczynkową, w której zlokalizowany zostanie plac zabaw oraz ścieżka edukacyjna z nasadzeniami i urządzoną zielenią niską mającą na celu przybliżenie lokalnych walorów przyrodniczych terenu mieszkańcom, które zostaną zachowane. Cały teren wokół istniejących, otwartych zbiorników retencyjnych wody deszczowej zostanie zrewitalizowany i zaaranżowany w sposób, który poprawi odbiór całego założenia.

Nowo projektowane budynki przeniosą funkcję mieszkalną, na drugą stronę ulicy Radomskiej. Swoją kompozycją, gabarytami, powierzchnią i kształtem nawiązują do osiedli zlokalizowanych na północ od inwestycji. Całe założenie będzie wpisywać się w przestrzeń urbanistyczną zabudowy zlokalizowanej po sąsiedzku ulicy Radomskiej.

Całe założenie ze względu na swoją lokalizację, wysokość i układ będzie harmonijnie współgrać z sąsiadującym otoczeniem.

4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowane budynki zostaną podłączone do istniejących sieci znajdujących się w okolicy ul. Radomskiej, które są wystarczające i zapewnią dostarczenie i odbiór mediów dla planowanej inwestycji. Potwierdzają to otrzymane warunki i zapewnienia techniczne, które dołączone zostały od wniosku.

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-I2/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 ciepłych 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 16.06.2025 z sygnaturą: TP.4200.32.2024.1066.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.

5. Etapowanie realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Całe zamierzenie budowlane realizowane będzie dwuetapowo. Pierwszy etap realizacji będzie obejmował budynki nr 3 i 4 wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu natomiast etap drugi to budynki nr 1 i 2 z pozostałym zakresem infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenu.

6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenem otaczającym

Cały układ planowanej inwestycji, usytuowanie budynków na działce, zorientowane oraz forma architektoniczna współgra z otoczeniem. Inwestycja wpisuje się w otaczający układ urbanistyczny harmonijnie przenosząc układ nowej zabudowy mieszkaniowej na południowy teren po przeciwnej stronie ul. Radomskiej.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce, planowana inwestycja znajduje się na terenach o przewadze funkcji istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz terenach o funkcji zabudowy o przewadze funkcji okolicy metropolitalnych (ponadpodstawowych) położonych poza strefą śródmiejską – istniejące / rozwojowe.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kielce.

W sąsiadującym otoczeniu działek objętych inwestycją występuje liczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obszernym parkiem handlowo-usługowym. Planowana zabudowa mieszkaniowa harmonijnie uzupełni przestrzeń wokół centrum handlowego rozszerzając tym samym granice części miasta Kielce przeznaczoną dla funkcji mieszkaniowej. Planowane przedsięwzięcie spowoduje ujednoczenie nowego układu zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta oraz umożliwi dalszy rozwój i zapewnienie dla potrzeb mieszkaniowych.

Nowa inwestycja zakłada częściowe pozostawienie istniejących ciągów komunikacyjnych wokół terenu, uporządkowanie ich oraz przebudowę istniejącego układu komunikacyjnego z skrzyżowaniem ul. Radomskiej z ul. Wschodnią wraz z rozbudową chodników dla pieszych i ścieżek rowerowych. W projektowanej inwestycji zapewniono odpowiednią ilość miejsc postojowych dla mieszkańców zapewniając tym samym samodzielne funkcjonowanie budynków. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej zapewniony będzie poprzez dwa istniejące oraz jeden projektowany zjazd z drogi wewnętrznej, spełniającej razem z zjazdami parametry wymagane dla ochrony przeciwpożarowej, która to łączy się do ul. Wschodniej.

Po wykonaniu prognozy i analizy ruchu drogowego przedstawiony i uzgodniony został projekt przebudowy skrzyżowania ul. Radomskiej z ul. Wschodnią, który będzie wykonywany w trakcie realizacji inwestycji. Dzięki temu nowo projektowany ruch samochodowy w sposób możliwie jak najmniej uciążliwy rozprowadzi komunikację po istniejących drogach.

Powiązania przestrzenne zostały przedstawione na załączniku nr 47

7. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

7.1 Planowana zabudowa

Inwestycja będzie polegać na zabudowie przedmiotowego obszaru zespołem czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z których każdy będzie posiadał garaż wielo-
stanowiskowy 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 ak-
tywnego i statycznego wypoczynku na świeżym powietrzu. Na terenie inwestycji dosadzone
zostaną drzewa, krzewy i rabaty kwietne, ławki i stojaki rowerowe, które dopełnią całe zamie-
rzenie architektoniczne.

Budynek 1 zaprojektowany na działkach nr: **19/2, 20/2**

Poziom posadowienia budynku – poziom 0,00, czyli poziom parteru budynku został zapropono-
wany na rzędnej : **314,60 m. n. p. m**

Budynek 2 projektowany na działkach nr: **17/3**

Poziom posadowienia budynku – poziom 0,00, czyli poziom parteru budynku został zapropono-
wany na rzędnej : **315,00 m. n. p. m**

Budynek 3 projektowany na działkach nr: **18/2, 19/3**

Poziom posadowienia budynku – poziom 0,00, czyli poziom parteru budynku został zapropono-
wany na rzędnej : **312,70 m. n. p. m.**

Budynek 4 projektowany na działkach nr: **17/3**

Poziom posadowienia budynku – poziom 0,00, czyli poziom parteru budynku został zapropono-
wany na rzędnej : **313,30 m. n. p. m.**

7.2 Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi

7.2.1 Place zabaw dla dzieci, siłownia terenowa, ścieżka edukacyjna oraz strefa rekreacji

Na terenie inwestycji zaprojektowano dwa place zabaw o powierzchni 202, 64m² oraz 113,10m². Oba place zostały przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami. Dostęp do każdego z nich jest możliwy bezpośrednio z poziomu dojścia, które stanowi zaprojektowany chodnik. W okolicy placów zabaw zaprojektowano małą architekturę, rabaty i kwietniki z nasadzeniami ozdobnymi. Nasłonecznienie i odległości placu zabaw od okien i drzwi przeznaczone na pobyt ludzi oraz linii rozgraniczających drogi, miejsca postojowe i miejsca gromadzenia odpadów są zgodne z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie zgodnie z §40 ust. 1-3. Odległości te dla obu placów zabaw wynoszą powyżej 10,00m. Wykonana analiza nasłonecznienia placów zabaw wykazuje spełnienie minimalnych 4 godzin, liczonych w dniach równonocy w przedziale godzin 10.00 - 16.00. Na terenie inwestycji zaprojektowano również 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 wyżej wymienionych placów zabaw, siłowni zewnętrznej oraz przyrodniczej ścieżki edukacyjnej, biegnącej wzdłuż południowej granicy inwestycji. Cała przestrzeń urządzonego terenu wypoczynku zostanie obsadzona dodatkowymi nasadzeniami oraz zielenią urządzoną.

7.3 Projektowane ukształtowanie terenu i układu zieleni

Część działki, która pozostanie nieutwardzona i niezabudowana przeznaczona zostanie pod zieleni oraz zieleni urządzoną wraz z nasadzeniami zastępczymi, zielenią wysoką oraz niską, rabatami z roślinami ozdobnymi oraz powierzchnię biologicznie czynną w formie trawy wysiewanej. W południowo-wschodniej części działki zostanie zaprojektowana ścieżka ekologiczna, której celem będzie podkreślenie cennej flory i fauny występującej w okolicy. Wzdłuż południowej granicy biegnącej równoległe do cieku wodnego rosną nieliczne, osłabione okazy, które zostaną zachowane ze względu przyrodniczych jako siedlisko rzadkiego gatunku grzyba – kiszelnica wierzbowa (*Exidia recisa*) i objęte zostaną monitoringiem. Usunięcie ich stanowić bę-

dzie ostateczność, wynikającą ze względu zagrożenia bezpieczeństwa. Ponad to zinventaryzowano również jeden gatunek podlegający częściowej ochronie – rokitnik zwyczajny, który ze względu na brak kolizji z projektowaną inwestycją pozostanie i będzie chroniony. Na niektórych drzewach stwierdzono obecność gniazd ptasich. Masy ziemne, które będą pochodziły z wykopów pod fundamenty zagospodarowane będą na terenie inwestycji wokół projektowanych budynków. Jeżeli ich właściwości pozwolą to zostaną wykorzystane do ukształtowania terenu, równania i wypełnieniu przegłębień. Ich nadmiar zostanie wywieziony na specjalnie przeznaczone ku temu miejsca składowania. Zmiana ukształtowania terenu i jego wyprofilowanie nie wpłynie negatywnie na zmianę naturalnych kierunków spływu wód opadowych oraz kierowanie ich na działki sąsiednie.

8. BILANS POSZCZEGÓLNYCH POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

POWIERZCHNIA	POWIERZCHNIA [m2]	UDZIAŁ PROCENTOWY POWIERZCHNI W TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM [%]
POWIERZCHNIA DZIAŁEK	36 112,00	100,00%
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA	15 927,84	44,11%
POWIERZCHNIA CZĘŚCI ZIELONYCH	16 556,89	45,85%
pow. bil. czynna 100% (trawa, rabaty)	15 298,79	
pow. bil. dachów zielonych nad rampami 50%	339,88	
pow. bil. dachów zielonych nad garażami 50%	122,41	
pow. bil. dachów zielonych nad pom. technicznymi 50%	175,11	
pow. bil. czynna 30%-plac zabaw i strefa rekreacji	355,27	177,63 (30% z 355,27)
pow. projektowanego zbiornika podziemnego wraz z istniejącymi (50%)	265,42	
POWIERZCHNIE ZABUDOWY	3 860,32	10,69%
BUDYNEK NR 1	981,81	
BUDYNEK NR 2	982,12	
BUDYNEK NR 3	1 002,71	
BUDYNEK NR 4	868,67	
BUDYNKI POM. TECHNICZNYCH (trafo)	25,00	
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	15 694,79	43,46%
opaska żwirowa 50%	244,02	
mur oporowy	19,54	
chodniki	3 609,65	
utwardzone zbiorniki retencyjne		
drogi	6 096,68	
parkingi	4 792,83	
śmietniki	76,28	
betonowe, otwarte zbiorniki retencyjne wraz z utwardzonym ciekłem wodnym	654,89	

9. CHARAKTERYSTYCZNE INFORMACJE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW

BUDYNEK NR 1	
POW. ZABUDOWY	981,81
POW. CAŁKOWITA	7 854,48
POW. UŻYTKOWA GARAŻU	1 590,90
KUBATURA	26 305,63
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	4 907,51
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	123
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	8
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU PRZY GŁÓWNYM WEJSĆIU	24,46 m ; §6 WT

BUDYNEK NR 2	
POW. ZABUDOWY	982,12
POW. CAŁKOWITA	7 856,96
POW. UŻYTKOWA GARAŻU	1 587,40
KUBATURA	25 976,75
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	4 856,04
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	123
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	8
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU PRZY GŁÓWNYM WEJSĆIU	24,46 m ; §6 WT

BUDYNEK NR 3	
POW. ZABUDOWY	1 002,71
POW. CAŁKOWITA	8 021,68
POW. UŻYTKOWA GARAŻU	1 767,70
KUBATURA	24 778,06
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	4 466,78
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	91
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	8
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU PRZY GŁÓWNYM WEJSĆIU	24,56 m ; §6 WT

BUDYNEK NR 4	
POW. ZABUDOWY	868,67
POW. CAŁKOWITA	6 080,69
POW. UŻYTKOWA GARAŻU	1 513,60
KUBATURA	19 770,11
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ	3 452,67
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	72
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH	7
LICZBA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH	1
WYSOKOŚĆ BUDYNKU PRZY GŁÓWNYM WEJSĆIU	21,63 m ; §6 WT

Opracował:



.....

mgr inż. arch. Michał Biernot

**upr. budowlane w spec. architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
5/SLOKK/2023**